



# Universités & Territoires

**N°110 - spécial**  
23/03/2016

3<sup>ème</sup> séminaire du réseau des collectivités locales pour l'enseignement supérieur et la recherche  
Assemblée Nationale - Paris 3 février 2016

éditorial

## Penser l'habitat étudiant

### Sommaire

● **page 2 à 3** : Faire du logement une stratégie universitaire ● **page 4 à 5** : Réfléchir au logement de demain, six pistes pour enrichir les débats ● **page 6 à 12** : La programmation, la production, la gestion et la régulation du logement étudiant. ● **page 13 à 15** : Le logement étudiant des réalités différentes ● **page 16 à 20** : L'intégration du logement étudiant dans la ville et ses usages? ● **page 21** : Groupe de travail habitat étudiant ● **page 20** : Dossier complémentaire de trois expériences d'acteurs.

### Partenaires

**Universités & Territoires publie les compte-rendus des séminaires du Bloc local. Ce réseau national des collectivités ESR regroupe :**

- France Urbaine
- AdCF : Assemblée des communautés de France
- AVUF : Association des villes universitaires de France
- FNAU : Fédération nationale des agences d'urbanisme

**avec le soutien de la Caisse des dépôts et consignations et en partenariat avec la CPU et CCI France.**



Par Nicolas Delesque  
Directeur de la publication

**Encore un séminaire sur le logement étudiant me direz vous ? Et oui ! La question de l'habitat étudiant demeure d'actualité. Elle le deviendra de plus en plus, d'ailleurs, au vu des derniers chiffres publiés par le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche en janvier dernier qui prévoit une hausse de 330 000 étudiants pour les dix prochaines années. Les hausses d'effectif épousent également un phénomène très positif : la dynamique de la mobilité étudiante, tant au niveau international qu'au niveau national.**

Face à cet état de fait, le Plan 40 000, le dernier plan national de construction étudiante peine à atteindre ses objectifs : le nombre de place en résidences pour étudiants conventionnés, qu'elles soient gérées par le CROUS, par les bailleurs sociaux en direct ou par des associations dédiées progresse très lentement, et surtout moins lentement que les effectifs. Il est vrai que le Plan 40 000 est un plan sans moyens dédiés qui ne comptabilise que les résidences pour étudiants en logements conventionnés.

Oui, ce type de colloque, séminaire, ou atelier de travail sur les questions de logement étudiant sont une nécessité absolue. Pour trouver des solutions, pour augmenter considérablement la production, pour renforcer l'attractivité de notre pays et de nos établissements, pour assurer la démocratisation de notre système de formation ces rencontres entre acteurs, ces échanges de pratiques et prospectifs sont indispensables.

Lorsque quatre associations de collectivités locales et territoriales décident d'apporter leur contribution à ce débat, elles montrent intelligemment la voie. elles clament haut et fort : ces enjeux concernent aussi les territoires et leurs développements. Poser la gouvernance comme problématique centrale de ces débats, c'est aussi mettre chacun devant ses responsabilités : l'ancien modèle issu de la planification ne marche plus, il nous reste à inventer le nouveau répondant aux défis du 21<sup>ème</sup> siècle.

D'autres colloques et séminaires viendront. *Universités & Territoires* apporte sa contribution au débat en publiant, à la suite de ce compte-rendu, trois expériences d'acteurs qui incarnent une démarche nouvelle ou renouvelée, avec pour objectif d'accompagner et d'amplifier la production de logements étudiants. ■

### Parties prenantes





# Faire du logement une stratégie universitaire

*Afin d'introduire l'ensemble du séminaire, les organisateurs ont tenu à porter une réflexion transversale entre la communauté universitaire et les agglomérations. Nicolas Portier, délégué général de l'AdCF, a ainsi donné la parole à Alain Weber, rapporteur de la note Terra Nova « faire du logement une stratégie universitaire », qui face à une salle comble, a présenté une partie des conclusions du think tank.*

Alain Weber a commencé par rappeler le cadre d'élaboration de la note. Il s'agit d'une réflexion conjointe des groupes logement et enseignement supérieur et recherche de Terra Nova. L'enjeu était de faire « converger des approches, qui au départ sur la question du logement des étudiants pouvaient être assez différentes, vers un certain nombre de propositions ». La note complète, accessible [ici](#), réunit les réflexions qui ont animé le groupe de travail du think tank ainsi que quinze propositions, parmi lesquelles se trouvent celles que l'intervenant a voulu mettre en avant pour l'ouverture de ce séminaire.

## CONTINUER L'ACCROISSEMENT PHYSIQUE DU PARC DE RÉSIDENCES SOCIALES POUR ÉTUDIANTS

La première mesure qu'il préconise est de « continuer l'accroissement physique du parc de résidences sociales pour étudiants ». Bien qu'étant conscient qu'il ne s'agit là que d'une petite partie de la réponse à la question du logement étudiant, quantitativement minoritaire, c'est pourtant la partie sur laquelle il incite à continuer de concentrer les efforts. En effet, le parc social du logement étudiant relève pour lui une importance particulière « en termes d'égalité des chances et donc en termes de réussite des études ». À ce titre, Alain Weber a

salué l'avancement du « plan 40000 » qui, bien qu'ayant pris un certain temps à se lancer, est en « nette accélération sur la période 2013-2017 ». Il propose même la mise en place pour la prochaine période quinquennale d'un « plan 100 000 ». Sur ces 100 000 nouveaux logements, il considère qu'un quart devrait être « réservé pour les étudiants les plus démunis ». Pour lui, la crédibilité de cette mesure tient à l'accélération des constructions ces dernières années, et bien sûr, à un certain nombre de moyens financiers à mettre en œuvre en dehors des dispositions foncières et d'insertions dans le milieu urbain déjà connues.

## VERS LA SUPPRESSION DU CUMUL ENTRE LA DEMI-PART FISCALE ET LES AIDES AU LOGEMENT

Après avoir rappelé l'importance que Terra Nova attache à la faisabilité économique et budgétaire de leurs propositions, Alain Weber a expliqué la possibilité retenue par le groupe de travail de voir une partie du financement du « plan 100 000 » provenir de la fin du cumul entre la demi-part

fiscale et les aides au logement. Il considère en effet ce cumul « particulièrement injuste en période de disette budgétaire ». La question des APL étant particulièrement sensible, il a approfondi son propos autour de cette proposition. Alors même que certains défendent tout simplement l'idée de supprimer les aides au logement, Alain Weber explique tout d'abord que le groupe de travail de Terra Nova a souhaité « souligner l'importance de cette aide » qui permet selon eux à la fois à l'étudiant de gagner son autonomie et à la fois de garantir le droit au logement. Terra Nova ne préconise ainsi, ni la suppression ni la réduction des aides au logement. Cependant, ils affirment que cumuler cette aide avec, pour les catégories sociales des derniers déciles, la demi-part fiscale, coûte environs 300 millions d'euros qui, en période de difficultés budgétaires, n'étaient pas une « dépense publique optimale ». Les économies ainsi réalisées sur les catégories les plus aisées iraient donc vers un effort supplémentaire de construction de logement, mais également vers un élargissement de la base des bourses en faveur des étudiants issus des classes moyennes de façon à ce qu'elles ne soient pas « trop violemment frappées » par la suppression de cette exonération fiscale.

### LA MISE EN PLACE D'UN QUATUOR DU LOGEMENT ÉTUDIANT AVEC L'UNIVERSITÉ COMME PREMIER VIOLON

Alain Weber a poursuivi son propos en mettant en avant une « deuxième grande catégorie de mesures » préconisées par Terra Nova. Ces mesures concernent plus directement les différents interlocuteurs de la construction du logement étudiant et la question de la gouvernance. C'est tout en métaphore qu'il a expliqué son propos. Il pense qu'il faut « faire fonctionner un quatuor de la production de logement et du logement étudiant » : université (entendre ici communauté d'universités et d'établissements) — État - collectivités locales — région. Il a ensuite détaillé les différents membres de ce quatuor.

Concernant l'université, elle y serait « le premier violon ». Pour lui, « Il faut que l'université monte en gamme, en respon-

sabilité sur la problématique du logement étudiant ». Nous faisant partager les débats qui ont animé le groupe de travail, Alain Weber explique que la question de « faire comme les universités étrangères qui ont, en plein, la responsabilité du logement de leurs étudiants » ou de « faire comme en France, les grandes écoles qui ont aussi des responsabilités très importantes en matière de logement » s'est posée. Le choix retenu a été de cadencer l'effort sans pour autant exclure ces possibilités sur le long terme. Ils ont préféré défendre « des étapes intermédiaires qui consistent à donner davantage de responsabilités aux universités ». Cette prise de responsabilité se ferait par rapport au CROUS. Il conclut ainsi son propos sur le rôle de l'université dans ce quatuor en expliquant que pour lui « les universités doivent prendre le pouvoir au sein des CROUS ».

Poursuivant la présentation du quatuor, il soutient qu'il est important que l'État reste partie prenante du dispositif, via les CROUS notamment, mais aussi au travers des documents d'urbanisme sur lesquels il y a une : « tension permanente entre les collectivités territoriales et l'État ». Pour lui, « l'État ne se désintéresse pas des documents d'urbanisme simplement, il n'est plus le moteur, ce sont les collectivités locales ». Collectivités locales qui doivent d'ailleurs pour Terra Nova avoir un rôle de plus en plus important vis-à-vis du logement étudiant.

En toute logique, le troisième membre du quatuor est donc la collectivité locale. À ce sujet, l'intervenant insiste sur son attachement aux logiques intercommunales « quelle que soit leur forme », qui doivent prendre plus de responsabilités.

Enfin, le dernier membre est la région qui « aujourd'hui intervient peu en matière de logement étudiant », mais qui pourtant est « appelée à exercer un rôle en matière d'aménagement et de programmation du logement en général » précise Alain Weber. La région est pour lui un bon échelon stratégique en matière de logement et un bon interlocuteur des universités de façon générale qui doit prendre pleinement sa place dans « ce quatuor qui doit fonctionner sous la conduite des universités ».

Pour conclure son introduction, Alain Weber a tenu à ouvrir le débat sur des propositions qui, bien que n'étant pas retenues par le rapport de Terra Nova, existent. Il donne alors quelques exemples : « basculer les aides au logement sur un revenu étudiant qui permettrait d'augmenter les frais d'inscriptions dans les universités » ou encore « donner immédiatement les pleins pouvoirs sur le logement aux universités sur le modèle de ce qui se passe dans les grandes écoles ou à l'étranger ». Il termine alors sur le choix fait par son groupe de travail de préférer des mesures pragmatiques, échelonnées dans le temps, qui définissent un cap, mais qui tiennent compte des compétences actuelles. Pour lui, il s'agit d'une quinzaine de mesures réalistes qui devraient permettre de faire plus sur le logement étudiant qui est un élément « de l'enseignement, de réussite de l'enseignement et de justice et d'égalité des chances pour les étudiants » ■





## Réfléchir au logement de demain, six pistes pour enrichir les débats

Après avoir salué l'intervention d'Alain Weber, Nicolas Portier, délégué général de l'AdCF, reprend la parole afin de poursuivre l'introduction et de mettre en débat plusieurs questions qui lui semblent particulièrement importantes dans le cadre des travaux du séminaire.

### RÉFLÉCHIR À LA PROSPECTIVE DES BESOINS

Nicolas Portier commence son intervention en se demandant « *quelle prospective peut-on faire des besoins ?* » et « *comment organiser cette prospective des besoins de manière générale* ». Il s'agit là d'une question essentielle pour lui, afin que les collectivités et les opérateurs puissent adapter leurs outils de planifications. Il rajoute que cette réflexion ne doit pas se faire dans une pensée « *en silo du logement étudiant* », mais qu'elle doit prendre en compte différents facteurs tels que : « *la démographie étudiante à horizon 2020 - 2025* », « *l'évolution des marchés de l'habitat, des disponibilités dans le parc privé* », ou encore la « *répartition géographique [des étudiants]* ». Sur ce sujet, il poursuit d'ailleurs en expliquant que bien qu'il s'agisse d'un travail national, les schémas régionaux d'enseignement

supérieur ont un rôle important à jouer pour savoir si on continue ou non à « *concentrer les publics étudiants, à avoir une offre très polycentrique* ».

Poursuivant sur la nécessité de réfléchir à la prospective des besoins, il rappelle l'importance de prendre en compte également les changements de comportements dans la société. Il illustre ses propos en prenant exemple sur les quinze dernières années. Pour lui : « *si on n'a pas vu venir les nouveaux besoins en matière de logement, c'est aussi parce qu'on n'avait pas vu les transformations à venir de la société* ». Il précise que cela est également vrai en matière de public étudiant. Il cite à ce titre la note de Terra Nova qui montre par exemple qu'en France, comparée aux autres pays, il existe : « *une culture de décohabitation précoce* ». Pour lui, ce constat pose la question de « *savoir si en effet, notre modèle social doit favoriser cette décohabitation précoce, quelle*

*que soit la localisation de l'étudiant et de ses parents* ». Si tel est le cas, il y a donc besoin « *d'offrir des solutions d'autonomie aux étudiants* ».

### RÉFLÉCHIR À LA TERRITORIALISATION DE L'OFFRE NOUVELLE

Le délégué général de l'AdCF poursuit sur la deuxième question qu'il souhaite poser en ouverture du séminaire, à savoir le sujet de la territorialisation. Pour lui, il ne suffit pas de dire « *40 000 [logements]* » ou « *100 000 [logements]* », il faut surtout des « *logements bien situés* ». Il précise que « *les zones tendues en matière d'habitat et en matière de logement étudiant ne sont pas les mêmes* ». Ainsi, il considère que certains dispositifs d'encouragement à la construction de logement ne prennent pas suffisamment en compte le territoire. C'est le cas par exemple des systèmes d'amortissement ou d'investissement locatif qui : « *peuvent produire une offre qui ne trouvera pas preneur* ». Il termine son propos à ce sujet en insistant sur la nécessité de « *trouver des instruments qui permettent de construire là où il y a des besoins et surtout de proposer des constructions de qualités relativement bien situées* ».

### RÉFLÉCHIR SUR LES STOCKS

Poursuivant son exposé, il invite les auditeurs à s'interroger sur la question des stocks qui représentent un nombre de logements important. Pour lui : « *Il faut aussi agir sur les stocks* », mais il souligne également qu'il reste une inconnue majeure : on ne connaît pas l'état actuel des stocks. Il illustre son propos en s'appuyant sur le débat qu'il y a eu dans la loi sur les métropoles. Il s'agissait de savoir, au moment où on voulait déléguer le logement étudiant aux métropoles, « *quel est l'état du patrimoine qu'il est proposé de déléguer?* ». Cette question lui semble importante, car il s'agit derrière de connaître les efforts nécessaires dans « *un parc d'une certaine génération, très marqué par des enjeux de rénovation thermique de confort* ». Il insiste donc sur l'importance d'avoir « *un état du patrimoine et des investissements nécessaires de rénovation de requalification du parc existant* ».

### RÉFLÉCHIR À LA CONCEPTION DE L'OFFRE

La quatrième question que Nicolas Portier soulève est celle de la conception de l'offre. Il se demande si : « *il ne faut pas sortir d'une conception un peu datée pour repenser de vrais quartiers étudiants* ». Il s'appuie une nouvelle fois sur la note de Terra Nova, dans laquelle est évoquée l'université de Louvain-

la-Neuve. Il s'agit d'un campus « *extra-muros* », d'une « *ville universitaire, où il existe une véritable qualité de vie étudiante* ». Il s'interroge alors sur la nécessité de « *penser la problématique du logement dans une conception plus large de la vie étudiante* ». Une conception qui prend en compte l'ensemble de la vie universitaire : mobilité, accès aux bibliothèques, services de toute nature... Il termine son propos à ce sujet en exposant l'intérêt de ne pas avoir simplement un traitement social du logement étudiant, mais une conception plus intégrée. C'est le cas par exemple dans les grandes écoles, où la mixité sociale dans les résidences permet aussi le brassage et la vie étudiante.

### RÉFLÉCHIR À LA SOLVABILITÉ

Rebondissant sur la question de la solvabilité dont avait parlé Alain Weber dans son introduction, Nicolas Portier évoque également un travail de l'école d'économie de Paris pour l'Institut des Politiques Publiques, qui remet lui aussi en cause le cumul entre la demi-part fiscale et les APL. Il explique que : « *l'école d'économie de Paris plaide pour [...] aller vers le revenu étudiant, c'est-à-dire de rapprocher le RSA et les APL* ». Il poursuit son propos en expliquant la nécessité d'arriver à « *éviter que [la] solvabilité des étudiants soit immédiatement captée dans les loyers sans avoir d'effets sur le pouvoir d'achat net des étudiants* ».

### RÉFLÉCHIR À LA GOUVERNANCE

Pour conclure son propos, le délégué général de l'AdCF souhaite apporter un dernier élément de réflexion autour de la question de la gouvernance. Pour lui, « *au moment où se mettent en place les COMUE et où se renforce considérablement les métropoles et les agglomérations dans leurs prérogatives, où on va de plus en plus vers des PLU intercommunales et vers une nouvelle politique foncière* » il faut repenser la fabrication de la ville et en particulier l'inscription de l'université et de ses campus et des problématiques universitaires dans la ville.

La question qu'il pose en conclusion de son propos est donc de savoir : « *comment recréer cette gouvernance horizontale? Comment peut-on avoir une cohérence et pas une concurrence entre ce qui sera du ressort du schéma régional d'enseignement supérieur et des schémas de développement universitaires locaux?* ». Pour lui, la démographie de l'aménagement universitaire du territoire, ainsi que la répartition des grandes spécialités universitaires et des effectifs doivent être au cœur des schémas régionaux alors que les schémas locaux sont : « *beaucoup plus centrés sur la fabrication de la ville, de l'inscription de l'université dans l'urbain* ». Il conclut son propos en affirmant qu'il est certain que « *ce ne sont pas les schémas régionaux qui vont fabriquer la ville* » ■

Retrouvez les archives d'Universités & Territoires

[www.universites-territoires.fr](http://www.universites-territoires.fr)



# Table ronde n°1

## La programmation, la production, la gestion et la régulation du logement étudiant

*Animée par François Rio, de l'AVUF, et Damien Denizot, de l'AdCF, cette première table ronde de la journée, réunissait Claire Delpech, responsable de l'habitat à l'AdCF, Pierre Richter, directeur du CROUS d'Aix-Marseille, Philippe Nicolet, président de l'Association Interprofessionnelle des Résidences Etudiantes et Services (AIRES), Juliette Furet, de l'Union Sociale pour l'Habitat (USH), accompagnée de Joëlle Cuisset, directrice marketing et communication d'EFIDIS et enfin, de la métropole du Grand Lyon, Delphine Picard, cheffe de projet développement des campus et Agnès Tranchant de la direction de l'habitat.*

**D**amien Denizot a commencé par rappeler l'enjeu de la journée, en insistant sur la forme des débats : « nous sommes dans un séminaire de travail, pas dans un colloque ». Il rappelle également l'enjeu du travail inter-associatif réalisé par l'AVUF, l'AdCF, France urbaine et la FNAU de « faire des propositions et de renvoyer des pratiques qui semblent intéressantes ou innovantes, vers des collectivités ou des agences d'urbanisme ». La volonté lors de cette première séquence est ne pas

centrer les débats sur le quantitatif, mais de discuter davantage de la question de la gouvernance. En reprenant les propos de Nicolas Portier, il se demande comment cette gouvernance « horizontale » peut-elle se construire, notamment en allant chercher la région sur ses spécificités, et en se servant des schémas de développement universitaires à l'échelle locale.

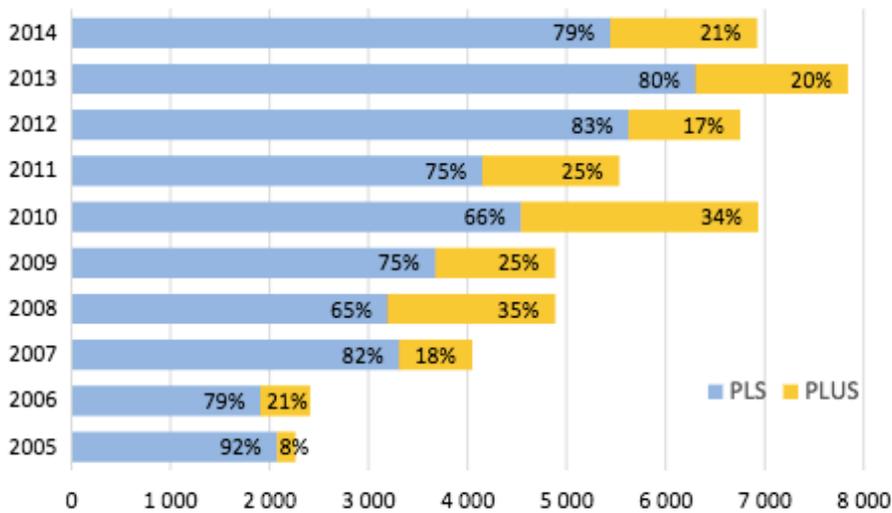
Après avoir présenté rapidement les différents intervenants de la matinée,

il interroge Claire Delpech sur la façon dont le logement étudiant apparaît dans une étude récente de l'AdCF sur les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH).

*« Une prise en compte du logement étudiant de plus en plus marquée dans les PLH »*

**Claire Delpech,**  
responsable de l'habitat à l'AdCF

Claire Delpech introduit son propos en rappelant quelques éléments d'analyse présents dans les PLH. Alors même que « le nombre d'étudiants progresse et que leur autonomie résidentielle s'accroît », on constate un « déficit d'une offre dédiée, en dépit des plans qui se sont succédé » ainsi qu'une inégale répartition sur le territoire. L'offre sociale reste particulièrement faible et celle du CROUS y est dénoncée comme « insuffisante et pas toujours de bonne qualité ».

**Nombre et répartition des logements étudiants depuis 2005**

**52 588 logements financés au profit des étudiants PLS et PLUS**
*Source : bilan 2014 des logements aidés, DHUP.*

Elle poursuit son propos en expliquant que confronté à « l'insuffisance de solutions dédiées, les étudiants se logent massivement dans le secteur privé ». Elle distingue deux filières : d'un côté « les résidences privées », avec un important développement de « produits spécifiques » et de l'autre « le privé diffus » avec des conditions de logement parfois difficile pour les étudiants. On a ainsi assisté ces dernières années à une forme de « marchandisation » du logement étudiant, qui a pu « perturber le fonctionnement des marchés locaux de l'habitat » avec des loyers qui augmentent, des situations de mal-logement qui se développent dans les zones de tension ou des étudiants qui se retrouvent contraints de « diviser des appartements pour faire des colocations ». C'est, selon elle, cette « perturbation des marchés locaux » qui a fait que les PLH ont approfondi leur diagnostic sur le logement étudiant.

Après avoir rappelé que les communautés et métropoles sont de plus en plus engagées sur la question de l'habitat, notamment du fait de la « pertinence de leur échelle d'intervention » et des récentes législations qui les légitiment et renforcent dans ce domaine, Claire Delpech s'est demandé « comment elles [les communautés et métropoles] se saisissent de ces questions » liées au logement étudiant ?

Pour elle, on constate : « une prise en compte de plus en plus marquée ». Malgré des situations locales différentes, les PLH contiennent généralement « un bon travail fait autour du repérage de l'offre » et « un diagnostic quantitatif qui s'améliore ». Malheureusement, le logement étudiant y est souvent traité au titre des « publics spécifiques », un petit peu à part dans les PLH. On remarque également la mise en place de nombreuses actions d'animation locale, en lien avec les politiques sociales, comme « les bourses au logement étudiant ». Elle termine ce panorama en mettant l'accent sur l'importante « politique d'investissement ou de réhabilitation en développement » malgré un coût certain et une concurrence avec « le logement social tout court ».

Claire Delpech propose ensuite de regarder rapidement du côté quantitatif, qui est « engagé » avec plus de 52 588 nouveaux logements financés depuis 2004 au profit des étudiants dans le cadre de dispositifs spécifiques PLS et PLUS. Derrière ces chiffres, on constate cependant que seulement 11 agglomérations concentrent 79 % de la production (dont 50 % en Ile-de-France).

Elle conclut son propos en abordant les axes de progrès sur lesquels les collec-

tivités travaillent aujourd'hui. Bien sûr, il faut rechercher à avoir une meilleure estimation des besoins, avec un diagnostic plus approfondi sur l'offre et sur la diversité des publics. Mais, il est également nécessaire de poursuivre l'effort de production afin de combler le déficit tout en mettant en place des dispositifs pour faciliter le rapprochement entre l'offre et la demande. Les pistes de travail sont nombreuses : diversifier les réponses au logement étudiant, donner la priorité à une approche « urbaine intégrée » qui prend en compte l'ensemble du « parcours résidentiel étudiant »... Mais pour elle, l'axe de travail principal se retrouve dans le « développement de stratégies partenariales favorisant la coordination des acteurs politiques du logement étudiant ». Les métropoles doivent se positionner en pilote et endosser un rôle de mise en synergie des acteurs.

**« Qui est le juge de paix ? »**

**Pierre Richter,**  
directeur du CROUS d'Aix-Marseille

Interrogé par François Rio sur les motivations de la production de résidences étudiantes par les CROUS et sur la question de la gouvernance, Pierre Richter introduit son intervention en affirmant que « le logement étudiant de 2016 n'est plus le même qu'il y a 20 ans ». Avec cette idée, il met en avant que la forte professionnalisation des formations a entraîné de profondes mutations des temps universitaires qui ont un impact très lourd sur le logement étudiant. Pour lui : « au mois de mai, tout le monde a de la vacance et cela commence bien avant ! ». Ce phénomène pèse fortement sur le modèle économique du logement étudiant et peut conduire certains bailleurs privés « à pratiquer des loyers exorbitants » ou « à loger des jeunes actifs ». La difficulté à quantifier le logement étudiant s'explique aussi par ce genre de mécanisme : il apparaît évident qu'on ne « demande pas à un jeune actif logé au mois de mai de partir en septembre pour loger de nouveaux étudiants ».

Il poursuit son propos en partageant son expérience au CROUS d'Aix-Marseille. Il présente tout d'abord le contexte local



**Nouvelle résidence du CROUS à Marseille ouverte en 2013**

de la ville d'Aix-en-Provence où les derniers logements publics dataient majoritairement des années soixante-dix et où les étudiants boursiers n'arrivaient pas à trouver de logement. Dans le cadre de l'opération campus, des projets élaborés en commun — avec les collectivités — ville et groupement de communes, et l'université — ont vu le jour avec un « objectif affiché de construction de 2000 logements CROUS sur Aix-en-Provence ». Mais face à la difficulté à trouver du foncier et au temps nécessaire pour la cession des terrains de la ville en faveur du CROUS, il a décidé de regarder dans son propre parc. C'est ainsi qu'un restaurant désaffecté s'est transformé en une cité universitaire internationale de 350 logements. Cet exemple illustre bien l'importance des stocks.

Continuant sur la question du montage des opérations, il explique qu'« il faut travailler pour arriver aux meilleurs résultats ». Ainsi, il œuvre avec des bailleurs sociaux, mais il précise également que s'il s'agit de « fonciers intégrés à un ensemble existant, il vaut mieux assurer la maîtrise d'ouvrage directement », si on en a les moyens, et cela, pour des raisons administratives et juridiques. Aix-en-Provence reste un cas de figure relativement simple étant donné « qu'il y a de la place pour tout le monde ». En 2017, il y aura 15 % d'étudiants logés dans le parc du CROUS sur Aix-en-Provence. Les politiques locales appuient cette démarche parce qu'il s'agit « d'une analyse d'un parc immobilier et d'un contexte local », un diagnostic partagé entre tous les acteurs.

Pierre Richter souligne qu'« il faut être prudent sur la question du portage et de la gouvernance ». Il prend cette fois, l'exemple d'Avignon où dans ce cas : « il n'y a pas de diagnostic partagé entre les collectivités et l'université, et nous [le CROUS] nous sommes là au milieu. »

Une étude menée par l'agglomération d'Avignon a en effet montré que le parc privé suffisait à répondre à la demande. Il y a eu alors un constat différent entre l'université et les collectivités. Pour la première, le logement s'inscrit dans « un parcours d'autonomisation et il faut donc poursuivre massivement la production » alors que pour les collectivités, il fallait « être prudent et ne pas développer de façon massive du logement étudiant ». La question qui se pose est donc « qui est le juge de paix ? » Pour lui, on ne peut pas simplement dire que c'est aux universités d'assurer le portage. En effet, deux publics les intéressent particulièrement : « les étudiants internationaux » et « les enseignants chercheurs en mobilité ». Le CROUS, en accord avec elles, développe des offres pour ces publics spécifiques, mais on est loin d'une situation « où les universités prendraient en compte la totalité des besoins des étudiants sur la question du logement ».

Pour conclure, il explique que la réponse à la question de la gouvernance passe par un diagnostic partagé, avec comme chef de file non pas l'université, mais la collectivité territoriale — ville, agglomération, métropole — qui doit associer l'ensemble des partenaires. ■

« On assiste à un croisement de l'offre sociale et de l'offre privée »

Philippe Nicolet,  
Président de l'Association  
Interprofessionnelle des Résidences  
Étudiants et Services (AIRES)

Philippe Nicolet introduit son propos en présentant l'AIRES, l'association qu'il préside, qui regroupe à la fois des opérateurs privés et sociaux. Il précise que « l'AIRES est constituée uniquement de gestionnaires », qui par ailleurs « peuvent avoir d'autres casquettes ».

Tout comme Pierre Richter avant lui, il interpelle les représentants présents dans leur capacité à intervenir sur la question de la vacance au vu du « gâchis » lié à cette sous-occupation qui pourrait se régler si « les universités ou établissements ne cherchaient pas à avoir 100 % de leurs étudiants de septembre à décembre et à les envoyer à l'extérieur en masse de janvier à juillet ». Il y a donc une forte perte qui constitue un véritable problème pour l'économie du logement étudiant.

Il interpelle également les collectivités concernant les mouvements de réorganisation des implantations universitaires qui peuvent avoir des conséquences assez négatives sur les résidences qui auraient pu être créées « à ne peut-être pas donner des secousses trop violentes ». Un bon exemple est le campus de Saint-Jérôme à Marseille où après avoir incité à la création de résidences, on a réduit fortement la taille du campus. On est passé de 15000 à 5000 étudiants.

Il a ensuite déclaré que la situation a beaucoup évolué ces dernières années. « Il y a 25 ans, c'était la pénurie », mais « cela a largement disparu parce qu'une offre importante, qu'elle soit sociale ou privée » existe. Le constat qu'il porte est que mis à part l'Île-de-France, toutes les grandes métropoles de province sont en train d'arriver à l'équilibre ou à la saturation. Cela se traduit par une baisse des taux d'occupation et une non-augmentation, voir une diminution, des loyers.

Le président de l'AIRES poursuit en détaillant les « cas de production » du logement

étudiant. On a d'un côté « *le logement privé qui mobilise essentiellement de l'épargne de particuliers* ». À ce sujet, il précise que l'épargne institutionnelle n'a jamais réellement investi dans le logement étudiant, même si les institutionnels sont passés du « *stade de l'abstention au stade de l'investissement modéré* » et que par conséquent « *il est important de ne pas décourager les particuliers à investir dans ce secteur* ». Et d'un autre côté, on a « *le système de financement du logement social* » dont le principal vecteur de production est le HLM et qui a trois débouchés : soit le CROUS, soit la gestion en propre, soit la gestion par des associations.

La question qui se pose donc, est « *est-ce que le produit est la conséquence des montages fiscaux, de la facilité de financement ? Ou la conséquence d'un véritable besoin ?* » Pour lui, il y a dès 1989 une « *rupture sur le produit étudiant* ». On est passé des chambres aux studios. Cela permettait de responsabiliser les différents acteurs : « *l'étudiant étant responsable de son logement et le gestionnaire des parties communes, d'animations, des services et autres* ».

Philippe Nicolet a ensuite indiqué que pour lui, « *le social va devenir plus important que le privé en termes de produc-*

*tion* », car c'est la seule façon d'avoir des loyers plus bas. Alors qu'il y a quelques années le privé dominait largement, « *on assiste à un croisement de l'offre sociale et de l'offre privée* ». Cela s'explique par le fait que les opérations privées qui peuvent passer, c'est-à-dire « *qui peuvent trouver un équilibre locatif et rencontrer un loyer qui reste encore accessible, sont plus rares que par le passé* ». À l'inverse, les opérations de logement social passent plus facilement.

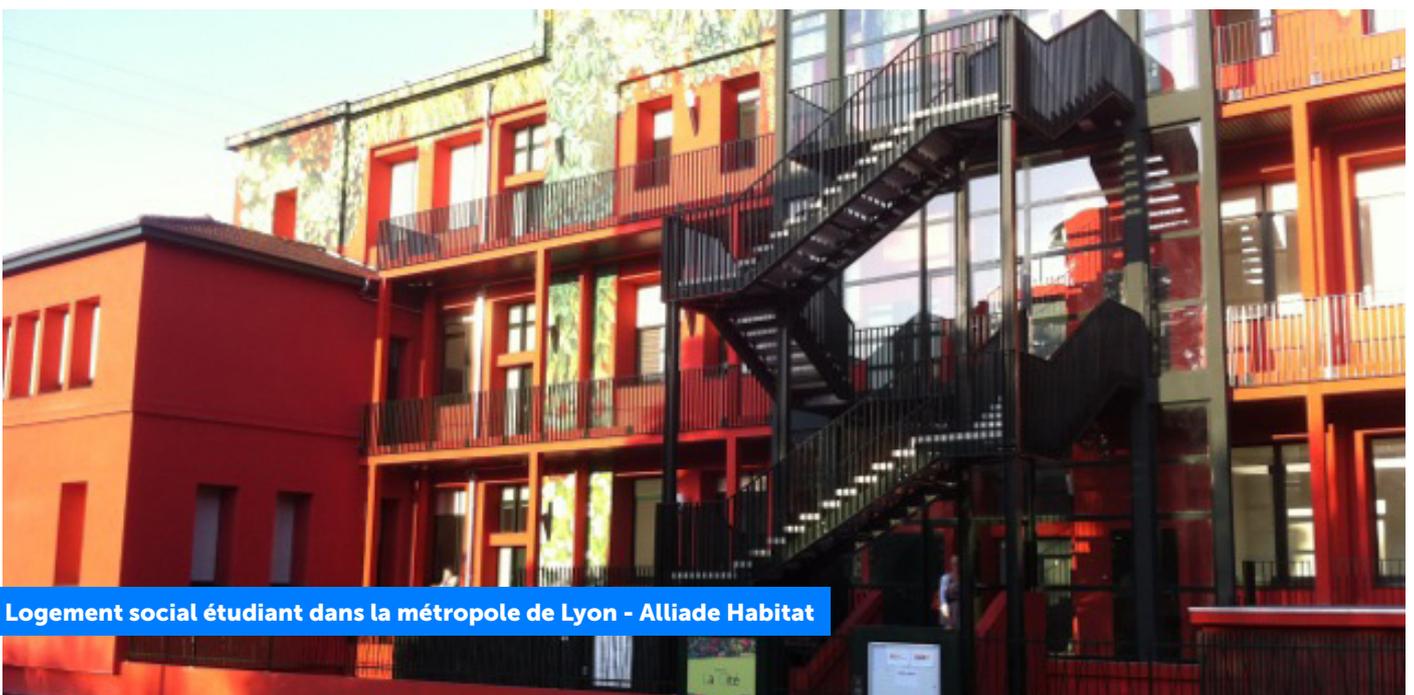
Pour conclure, il revient sur la typologie en faisant remarquer que d'autres modèles que celui du studio montent en puissance : des modèles étrangers, les colocations, les résidences avec des chambres de tailles variées, des mix entre hôtel et résidence étudiante. Dans tous les cas, on constate « *une réflexion de tous les opérateurs privés ou publics* » sur « *faut-il mixer le tout studio par des produits plus complexes ?* ». Il termine en rappelant qu'il y a également une nouvelle réflexion sur « *la relance de la convivialité dans les résidences* ». Pour lui, en sortant peu à peu de la carence, on redécouvre qu'une résidence étudiante, c'est aussi « *un lieu de convivialité, de découverte, d'échange et de partage* » ■

« *De plus en plus de bailleurs sociaux se positionnent dans la gestion directe* »

**Juliette Furet,**  
de L'Union Social pour l'Habitat,  
accompagnée de Joëlle Cuisset,  
directrice marketing d'EFIDIS,

Interrogée par le modérateur sur les facteurs qui amènent des bailleurs sociaux à produire du logement étudiant et gérer parfois en direct leur parc, Juliette Furet commence son propos en précisant qu'en 2011 les bailleurs sociaux étaient propriétaires d'environ 120000 logements étudiants. La plus grande partie, 65000, est gérée par les CROUS, mais ils travaillent aussi avec « *d'autres partenaires, ils font des colocations, ils accueillent les étudiants dans du diffus* ».

Elle explique ensuite qu'avec la législation qui a évolué, ils ont la possibilité de gérer en direct leur parc. En effet, la loi Molle de 2009 qui introduit les baux limités et la loi ALUR qui crée le statut de résidence universitaire leur permettra d'agir « *comme l'ensemble des gestionnaires, avec tous les éléments de souplesse* ». C'est cette situation qui amène de plus en plus de bailleurs à se positionner dans la gestion en direct.



Logement social étudiant dans la métropole de Lyon - Alliade Habitat

Après quoi, elle précise que pour s'investir concrètement dans la production, il est évidemment nécessaire de réunir différents éléments. Ces opérations doivent « *s'inscrire dans des politiques de l'habitat structurées* », « *il faut un projet, du foncier, une visibilité sur la pérennité de l'investissement* ». Ce qui est particulièrement important, c'est d'avoir « *un tour de table assez large* » avec notamment les universités, expertes du milieu étudiant, et les conseils régionaux.

Elle conclut en partageant une interrogation actuelle de l'USH sur l'« *approche strictement étudiante* ». Ils se demandent, au vu de la « *porosité des statuts* » des jeunes, sur la nécessité de faire évoluer les choses en matière de logement étudiant vers une entrée plus large. Par exemple, des entreprises pourraient contribuer à des tours de table pour un logement qui concerne des apprentis étant donné qu'ils sont à la fois en formation et à la fois dans l'entreprise.

Elle passe alors la parole à Joëlle Cuisset, directrice communication et marketing d'EFIDIS, bailleur social qui gère actuellement un peu plus de 50000 logements en île de France. Leur particularité est de gérer près de 3000 logements en direct. Elle propose de nous expliquer pourquoi et comment EFIDIS s'est engagé dans cette aventure.

Historiquement, ils géraient quelques résidences étudiantes depuis 20 ans, dont le campus HEC. Cela les avait obligé à développer une unité de gestion dédiée. Lorsque le plan campus, nécessitant 20000 logements en île de France, s'est dévoilé, EFIDIS qui est particulièrement intéressé par les « *publics spécifiques* » s'est interrogé sur le fait de s'impliquer ou non. Étant très sollicités par les collectivités et les promoteurs pour construire du logement étudiant, et s'appuyant sur les chiffres du plan CAMPUS, ils ont mené une analyse précise du marché. Ils ont choisi de se positionner entre l'offre du CROUS et l'offre privée. Cela leur permet de proposer des logements à moins de 500 euros par mois tout compris. EFIDIS qui représente aujourd'hui 5 % du



marché en Île-de-France a fait un plan de développement afin de maintenir ses 5 %. Ils doivent ainsi construire 2 résidences par ans.

Dans leurs opérations neuves (7 en 2015, 2 en 2016, 5 en 2017), on constate un fort pic, mais elle pense aussi que « *le marché n'est pas infini* » et qu'il va y avoir « *une stagnation* » à l'horizon 2020.

Poursuivant sur la question de la gestion, elle évoque la nécessaire rentabilité. Ils ont estimé la vacance à 8,5 % (bien au-dessus des attentes pour un logement social qui sont normalement en dessous de 1 %). Ils arrivent à tenir cet objectif ce qui leur permet de gérer. Mais pour elle, il va falloir s'adapter au nouveau rythme étudiant et aller vers une « *offre beaucoup plus courte* » à la semaine ou au mois. Elle souligne également le besoin d'améliorer l'offre de service qui aujourd'hui est moins développée dans le social afin d'attirer dans les mois creux.

Elle conclut en insistant sur ce qui compte selon elle pour les étudiants : « *localisation puis transport puis produit et enfin les services* ». « *Le point névralgique, c'est la localisation* ». ■

*«Une volonté politique forte»*

**Delphine Picard,**  
**cheffe de projet développement des campus, accompagnée d'Agnès Tranchant de la direction de l'habitat de la métropole du Grand Lyon**

Delphine Picart commence par présenter le contexte de la métropole du Grand Lyon. Il y a une volonté locale des élus, liée à la construction du SDU, de s'investir sur le logement étudiant depuis 6 ans. Lyon, c'est 140000 étudiants et 1 demande de logement sur 5 qui n'est pas honorée. Loin des attentes du plan Anciaux, la ville de Lyon explique son retard par « *une production quasiment nulle jusqu'en 2012* ». Depuis la situation a quelque peu changé puisqu'ils ont produit 1500 logements entre 2013 et 2015.

Cela s'explique par différentes injonctions qui sont intervenues et qui ont obligé et facilité la réalisation de logements étudiants. Le SDU a tout d'abord retenu l'idée de construire 300 logements par ans. Puis dans le cadre du plan 40000, ils devaient réaliser 4000 logements d'ici 2018, et pour la première fois, le Président de Région a aussi annoncé un engagement en termes de construction de logements sociaux étudiants. Ces injonctions les ont forcé à s'organiser au niveau de la gouvernance afin de gérer les 40 millions



d'euros disponibles entre le plan campus et le CPER pour construire du logement étudiant social.

Agnès Tranchant poursuit en expliquant que le retard est aussi dû à «un développement du logement social étudiant qui n'est pas naturel». Elle justifie cela à cause de la difficulté liée à la vacance. «En PLS, on n'arrive pas à le financer». Il a fallu des injonctions et les financements supplémentaires qui vont avec, pour que la métropole agisse sur la politique habitat pour développer le logement étudiant.

Depuis 2012, ils essayent de se mettre d'accord avec tous les partenaires (université, Grand Lyon, rectorat, CROUS bailleurs sociaux, DDT) afin de «pouvoir agir pour tenir nos objectifs». Pour elle, cela ne peut marcher qu'avec une «volonté politique forte». Ils ont mis en place des comités techniques et de pilotage, qui ont une liste de projets qui «s'agrémentent au vu des disponibilités foncières». À ce sujet, elle rappelle la difficulté à trouver du foncier. Le logement étudiant étant un produit très concurrencé par rapport aux autres produits sociaux.

Ils ont développé un référentiel du logement étudiant et une charte. L'objectif est de subventionner des constructions qui répondent à un certain nombre de critères : il faut que ce soit pérenne, bien localisé : «on ne va pas mettre les étudiants au bout d'une station de métro, dans la pampa».

Ils ont voulu ouvrir leur dispositif aux bailleurs sociaux. Cela part d'une analyse que le CROUS est un opérateur majeur, mais que d'autres bailleurs sociaux voulaient «gérer» et qu'il n'y avait «pas de raison d'exclure ce potentiel de production» de leur dispositif. Alors qu'il existait tout un tas de contraintes d'une «complexité» qui rendait compliquée une politique de financement pour les bailleurs autres que le CROUS. Il s'oriente donc maintenant vers une politique de financement unifiée.

D'un point de vue du PLH, elle précise que celui en vigueur pour le grand Lyon

est encore valable jusqu'en 2017 et qu'ils écrivent actuellement le PLUH. Il y avait déjà des objectifs chiffrés sur la question du logement étudiant, mais qui étaient selon elle, «largement sous-dimensionnés par rapport aux injonctions que l'on a aujourd'hui». Ils vont revoir les objectifs, mais au-delà, elle explique qu'ils vont «utiliser tous les outils à disposition du logement social classique, en direction du logement social étudiant». Par exemple, les outils de mixité sociale, comme les secteurs de mixité sociale qui obligent à développer dans chaque opération privée une part de logement social. Aujourd'hui à

la construction d'une résidence privée, il y avait obligation de faire du logement social familial, demain, ils devront faire du logement social étudiant.

Elle conclut en exprimant son souhait d'arriver à atteindre leurs objectifs de 2020 et de parvenir à avoir «naturellement une production de logement étudiant». ■

## Réactions et échanges

Les participants présents au séminaire ont eu l'opportunité de réagir à la suite de ces premières interventions. Claire-Anne David Lecourt, chargée de mission à la CPU, interpelle les intervenants sur «le service à habiter plus que le logement» dont ont besoin les étudiants ainsi que des outils pour optimiser le foisonnement de l'offre et amène dans le débat la question du numérique. À ce sujet, Florian Prussak, adjoint au sous-directeur de la vie étudiante du CNOUS, précise que le numérique fait évidemment parti des pistes sur lesquelles travaille le CNOUS. Ils ont développé une plateforme de mise en relation «entre des offreurs de logement et des demandeurs», Lokaviz, dont il propose désormais des déclinaisons territoriales.

Gil Le Mogne, de la direction de l'habitat de Toulouse Métropole, interpelle quant à lui la salle sur les résidences privées et en particulier leur pérennité et le nécessaire besoin de régulation. Daniel Grande, de la Caisse des Dépôts, poursuit dans ce sens et remarque tout d'abord, l'absence dans le débat de questionnement autour de la réhabilitation et la rénovation urbaine des campus. «On passe son temps à parler construction et on oublie les stocks». Joël Portier, de la ville de Nantes, partage quant à lui la difficulté à faire de la prospective.

La parole est alors rendue à Alain Weber afin de conclure les échanges. Pour lui, les vingt dernières années représentent un bouleversement en profondeur de la thématique du logement étudiant, d'un point de vue quantitatif, qualitatif, avec l'apparition du privé, mais également avec l'évolution des usages. Il y a 3 questionnements qui se posent. Tout d'abord, la question de la tension entre spécialisation ou banalisation du logement étudiant. Ensuite, la question de la territorialisation. Et enfin, la question de la gouvernance. À ce sujet, il remarque qu'à l'inverse de la position défendue par Terra Nova, qui préconise que l'université soit le «chef de file du quatuor», les interventions de la matinée sont majoritairement allées dans le sens de «donner davantage de poids aux collectivités». Il se demande si la composition de la salle n'induit pas cette réponse et laisse la question ouverte pour les réflexions à venir. ■



# Le logement étudiant des réalités différentes

Pour introduire la seconde table ronde du séminaire, les organisateurs ont laissé la parole à Catherine Vautrin, députée-présidente de Reims métropole et présidente de l'AVUF, ainsi qu'à Guillaume Houzel ex-directeur du CNOUS.

« Il n'y a pas un modèle, il y a des modèles du logement étudiant »

Catherine Vautrin,  
députée-présidente de Reims  
métropole et de l'AVUF

Tout d'abord, Catherine Vautrin salue la richesse des travaux de la matinée.

Sur les sujets qui ont été abordés, elle souhaite interpellier la salle sur l'impact des « produits de défiscalisation » qui implique une « extrême vigilance », notamment des élus locaux pour éviter de se retrouver avec des produits, inadaptés, mal localisés et qui seront « évidemment vides ».

Sur la question de la gouvernance, elle

reprend, à son compte, l'expression « quatuor entre l'université, la région, la commune, l'État », et précise que cette organisation soulève de nombreuses questions. Si l'on considère que l'université est un élément « structurant de la ville », alors « le chef d'orchestre doit être la collectivité ». Il est impensable que la ville n'ait pas « une réflexion urbaine pour l'intégration du logement dans la ville ».

S'appuyant sur la ville où elle est élue, Reims, « qui a une vieille tradition universitaire », elle explique que les élus de l'époque, fortement marqués par mai 68, ont « éclaté les campus aux quatre coins de la ville ». 50 ans après, cela génère des problématiques importantes en termes d'équipements et de transports. Ainsi à Reims, une réflexion d'ampleur est engagée pour

réunir les campus, dans un quartier en pleine mutation, au cœur d'une démarche de rénovation urbaine à l'échelle de la ville.

Force est de constater qu'au-delà du logement, l'État demande, via les contrats de plan, aux collectivités de financer de plus en plus des constructions qui ne sont pas normalement de leurs ressorts comme les bâtiments universitaires à proprement parlé. Cela entraîne pour la Présidente de l'AVUF, la nécessité pour les collectivités d'avoir « leur mot à dire et d'être associées aux concertations ».

Catherine Vautrin poursuit en dressant un paysage hétérogène de ce que les villes réalisent. À Poitiers par exemple, elle explique qu'on est sur un campus à l'extérieur de la ville, mais avec des services très précis qui les relient à la ville alors qu'à Reims, elle a une université au cœur d'un quartier en rénovation urbaine. Là, l'université et le logement étudiant sont des éléments structurants au cœur d'un quartier.

Pour elle, on est dans une « démarche globale » de remettre de l'activité dans un quartier.

« Des gens qui n'ont jamais mis les pieds dans ce quartier vont venir y travailler, et en parallèle, ils seront à côté de logements étudiants et de bâtiment universitaire ». Elle précise que pour l'AVUF, c'est un vrai sujet et que pour les collectivités, gérer l'implantation des logements est indispensable.

En effet, il s'agit derrière de gérer les transports et donc « du lien avec les activités que l'on peut avoir » qu'elles soient culturelles, sportives ou autre.

Ensuite, Madame Vautrin soulève également les inquiétudes et interrogation qui sont les siennes sur les disparités entre le parc public et le parc privé. C'est un fait : certains logements ne sont pas « très glorieux ». Ce constat a permis d'engager une réflexion autour d'un processus de labellisation de l'offre de logements, avec de nombreux partenaires comme les associations étudiantes, les CROUS et les associations du bloc local, afin de pouvoir « apporter des réponses et des garanties ».

Elle défend par ailleurs le rôle important des bailleurs avec lesquels le dialogue doit être continu. Il faut réfléchir à la possibilité de mettre en jeu les garanties d'emprunts, mais également impliquer les bailleurs sur des programmes étudiants innovants, par exemple en mixant

des start-ups en rez-de-chaussée et des logements étudiants au-dessus. L'accompagnement bailleur peut-être « une réponse et un modèle économique qui peut fonctionner ». Elle précise également, faisant écho aux discussions de la matinée, que l'avantage des bailleurs est leur « capacité à assumer la vacance de l'été ».

Elle souligne enfin l'importance de travailler sur le logement pour étudiants étrangers dans les régions, car « on est moins bon là-dessus » alors qu'il s'agit « d'un élément d'attractivité de la France ». Elle cite à ce sujet ce que l'AVUF fait avec ces partenaires autour de « la nuit des étudiants du monde ».

Pour résumer son propos, elle précise que sur les 1 800 000 étudiants qui cohabitent « il n'y a pas un modèle, il y a des modèles du logement étudiant. On doit être capable d'apporter des réponses diverses ». Ainsi, sur des villes, où le marché est tendu, on n'apportera pas les mêmes réponses que dans des villes de province où il y a de l'offre. Elle conclut en invitant la salle à faire « attention à ne pas généraliser un principe qui ne va pas s'étendre sur la totalité du territoire et qui mérite que l'on soit vigilant en qualité et en quantité de logements proposés » ■

## « L'université et les modalités de vie de la communauté universitaire transforment la ville »

Guillaume Houzel  
ex-directeur du CNOUS

Pour entamer son propos, Guillaume Houzel, à son tour affirme la nécessité de travailler ensemble sur la question du logement étudiant : « Il est sûr que l'on doit jouer ensemble. La variété des facettes du sujet logement étudiant et des enjeux à relever réclament la participation de plusieurs acteurs ».

Poursuivant son intervention, il dresse les différents enjeux qui traversent la question du logement étudiant. Tout d'abord, sur les enjeux économiques, il affirme à ce sujet que parfois « la dépense publique, y compris les crédits d'impôt, n'est pas orientée avec une recherche parfaite de l'efficience ». Des enjeux sociaux ensuite, car selon les territoires, « le logement pèse beaucoup ou peu sur le budget étudiant ». Des enjeux urbains également, avec différentes manières d'insérer l'université, la communauté universitaire dans une ville. Des enjeux académiques enfin, car pour lui il y a « une forte liaison, plus intense qu'avant, entre les enjeux liés à la manière d'habiter et de parcours studieux » pour l'étudiant.

Retrouvez les compte-rendus des Colloques et séminaire de l'AVUF et de ses partenaires

[www.universites-territoires.fr](http://www.universites-territoires.fr)

Rentrant dans le détail, il précise qu'il y a des réalités différentes. Orléans ou Poitiers, ce sont « *des campus à part* », alors qu'Amiens reconstruit un campus en ville autour de la citadelle. Cela lui permet de mettre en avant « *les évolutions au fil du temps de la place de l'université dans la ville et de la ville tout court* ». Faisant partager sa passion pour l'architecture, il cite Le Corbusier qui avait promu « *la ville fonctionnelle où on séparerait tout* », mais pour lui heureusement le « *français a préféré promouvoir la densité et la mixité* ». Il souligne son intérêt à chercher une « *polyvalence des lieux, une densité* » qui favorise la simplicité de la ville à l'inverse de la ville fonctionnelle qui pose de nombreux problèmes de transport, et même plus largement de développement durable.

Il poursuit en expliquant que même si l'université est sous-financée, elle « *coûte suffisamment au budget de la nation pour être un sacré enjeu politique économique et social* ». Ainsi, il précise que ce qui était

réservé à quelques dizaines d'étudiants il y a un demi-siècle est aujourd'hui devenu « *un fait social majeur* ». L'université doit donc pour lui, des comptes à la société, et de l'autre côté, on peut attendre « *dans la maison qui vote le budget* », un fort investissement de la nation dans son enseignement supérieur. Ainsi, il qualifie d'enjeux décisifs, « *l'université et les modalités de vie de la communauté universitaire* », car cela « *transforme la ville de pleins de façons différentes* ».

Il souhaite insister sur le fait que, la « *mode étant à la classe inversée* », ainsi qu'au développement des enseignements à distance (mooc...), il faut « *réfléchir le logement comme un lieu où l'apprentissage se fait* ». À ce titre, il cite une université américaine qui veut se lancer sans campus, uniquement avec des résidences aux quatre coins du monde et des cours en ligne. Il faut donc, déclare-t-il, réfléchir à « *comment le logement étudiant permet d'organiser cette fonction de pédagogie* ». Ainsi pour lui, il ne

faut pas réfléchir uniquement comme producteur et gestionnaire, mais aussi comme « *partenaire pédagogique* ».

Il conclut en soutenant que l'« *on devra faire cela ensemble* » en réfléchissant au fait que « *le quantitatif ne nous éclairera jamais jusqu'au bout* ». Il ne nie pas qu'il existe des circonstances différentes entre les collectivités, voire entre les quartiers, mais il précise que « *selon la qualité de ce qui est proposé, on aura une demande qui variera* ». Les résidences intéressent quand elles proposent à un prix correct « *un chemin pour parvenir à l'autonomie et progresser dans son appropriation du métier d'étudiant* ». Il termine son intervention sur une citation de François Dubet qui résume bien son propos : « *il y a une expérience étudiante à vivre, le logement en est une partie fondamentale* ». ■





# Table ronde n°2

## L'intégration du logement étudiant dans la ville et ses usages ?

La seconde table ronde, animée par François Rio, de l'AVUF, et Damien Denizot, de l'AdCF, réunissait François Marcoin, président de l'université d'Artois, Fabienne Cresci, directrice de l'aménagement des campus à l'université de Lyon, Elise Renaudin, directrice déléguée de l'AFEV, accompagnée de Béatrice Mérigot, responsable nationale des KAPS, et David Coirier chargé de mission à la ville de Toulouse, et enfin Nadia Seghir, conseillère municipale déléguée à la vie étudiante de la Ville de Metz.

« Penser le logement étudiant dans les cadres métropolitains »

François Marcoin,  
président de l'université d'Artois

François Marcoin commence par insister sur le fait que la question de la vie étudiante devient centrale aujourd'hui dans la réflexion autour de l'université. Pour lui, on est passé « de l'excellence en matière

de recherche, à l'excellence en matière de formation, pour aujourd'hui prendre conscience que cela n'a de sens qu'avec une excellence de la vie étudiante ». Il apparaît donc évident que les universités ne peuvent se retirer de ce débat de la vie étudiante, à la fois pour des questions sociales et à la fois pour des questions de prestige. « Deux questions qui peuvent sembler opposées, mais qui se rejoignent ».

Il s'est ensuite attaché à décrire le

contexte dans lequel il évolue. Artois est une jeune université de proximité, « de territoire, assez éparpillé ». Dans un premier temps, elle a été réduite à une mission de formation. Il précise qu'il avait été jugé inutile de « penser à du logement dans la mesure où le caractère de proximité de l'université impliquait que les étudiants retournent chez leurs parents ». Ce modèle n'a pas résisté pour différentes raisons. Il ne permettait pas d'attirer les étudiants. mais aussi, résume François Marcoin, « car être étudiant ce n'est pas juste étudier, c'est aussi une existence spécifique ». Soulignant un modèle « romanesque » de notre vision de la vie étudiante, souvent réduite aux soirées du jeudi soir, il soutient que la réalité est plus complexe. Il conclut son introduction en déclarant que « l'aspect social et l'aspect prestige vont donc de pair et nécessitent des équipements ».

Pour poursuivre son raisonnement, il se demande « *s'il revient aux universités d'être les agents premiers de ce travail ?* ». Pour lui, les universités ont une place importante dans la prise de décision, dans la consultation, mais il n'est pas sûr que leur revient la responsabilité d'être décisionnaires. « *C'est plus complexe* ». Il explique son positionnement en soutenant que les universités pourraient « *être tentées de favoriser un logement dans d'autres directions que le social* » et que par ailleurs, le logement étudiant doit être pensé en relation avec d'autres publics.

Pour le président de l'université d'Artois, ce sont les « *collectivités territoriales qui ont un rôle essentiel à jouer* », car la question du logement étudiant, c'est la question de la ville, de l'aménagement de la cité. Prenant l'exemple du Nord-Pas-De-Calais, où l'on distingue 4 pôles métropolitains (la métropole lilloise, Artois, Littoral et

Valencienne) qui correspondent d'ailleurs à l'implantation des sites universitaires, il déclare que « *c'est dans le cadre de ces pôles métropolitains que l'on doit penser le logement étudiant* ». Etant donné qu'il est de plus en plus difficile de manœuvrer régionalement, du fait d'un éloignement géographique et culturel, la métropole semble être « *la bonne unité d'échelle* ».

Il conclut son intervention en déclarant que l'université doit être un acteur majeur, mais « *elle ne peut le faire qu'en concertation* ». Cela n'exclut pas que l'université puisse avoir des « *initiatives plus localisées en termes d'équipement* ». Il pense simplement qu'il faut « *être assez pragmatique* ». Il faut certes « *rêver, être ambitieux* », mais aussi regarder l'existant, « *travailler de manière concertée sur les équipements qui existent déjà, ceux qu'il faut améliorer, ceux qu'il faut créer* » ■

## « L'exemple du campus Portes des Alpes à Lyon »

Fabienne Cresci,  
directrice de l'aménagement des  
campus à l'université de Lyon

Fabienne Cresci commence par préciser rapidement le contexte que connaît l'université de Lyon. La COMUE fédère 12 établissements, 14 associés sur Lyon et Saint-Étienne et regroupe plus de 132000 étudiants. Elle rappelle, en faisant écho à l'intervention de la métropole du Grand Lyon de la matinée, le manque de logements sociaux dans l'académie et les objectifs ambitieux pour les années à venir.

Continuant sur les contraintes que connaît la COMUE, elle décrit « *trois grands types de contextes urbains et universitaires* » qui mobilisent différents enjeux autour du logement étudiant. Le premier est le « *campus bien identifié, avec un ensemble de services, dont le logement étudiant* ». Dans ce cas, l'enjeu est avant tout de faire revenir les étudiants vers la ville, de les impliquer davantage dans la vie de la cité en « *implantant le logement étudiant au cœur de la ville* ». Le deuxième cas de figure rencontré par l'université de Lyon, c'est les campus ou sites universitaires implantés en centre urbain, par exemple le site des quais. Là, il s'agit, selon l'intervenante, d'implanter des logements sociaux étudiants dans un contexte foncier tendu. Par exemple, dans le quartier des quais, il y a une offre privée « *trop* » importante et une difficulté à faire du logement social. Enfin, la dernière situation qui existe sur Lyon est « *le campus bien identifié, mais mono fonctionnel* », où il n'y a pas, ou peu de logements, comme le campus de « *Porte des Alpes* ».

Après avoir présenté une photographie de l'implantation du campus et de ses environs, Fabienne CRESCI rappelle que ce secteur identifié comme un « *secteur de développement* » connaît une problématique majeure : cela fait depuis 1971, date de construction du campus que « *la ville va venir* » et en « *2015 elle n'est toujours pas là* ». « *La question est donc quand ?* ». Cette question est au



Campus Porte des Alpes - 20 ha Université Lumière - Lyon 2



cœur de la réflexion de l'université sur ce projet.

Dans le cadre des financements de la région, de nombreux services vont voir le jour : learning center, centre de santé, cafétériats CROUS... Le risque pour Fabienne Cresci est « *d'aboutir à une simple juxtaposition d'objets* », mais le CPER et le soutien financier de la région vers ce campus constituent néanmoins une véritable opportunité pour le redévelopper et changer son image. En termes de gouvernance, elle précise que c'est l'université de Lyon et l'université de Lyon 2 qui assurent le pilotage du projet. Une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine a à charge « *d'élaborer un plan-guide pour la rénovation du campus et d'établir les pré programmes des opérations, dont le logement* ». Pour elle, ce qui est particulièrement important, c'est que dans ce cas précis le « *logement étudiant est envisagé comme une brique d'un véritable bouquet de services... qui restent à créer* ».

L'idée était de faire réfléchir tous les acteurs impliqués dans le quartier de la Portes des Alpes. Pour cela, l'université a organisé des ateliers pour « *questionner le campus de demain* » dont deux portaient sur le logement, avec une idée directrice : « *comment fait on projet commun ?* ». Dans le cadre de ces projets, des affiches interpellaient l'ensemble des usagers autour de questions comme « *habiter sur le campus, pourquoi pas ? Mais en soirée qu'est-ce qu'on fait, où on va, où on sort ?* » Elle souligne que pour une fois, c'est directement les universités qui sont interpellées par cette question.

La question qui se pose est « *comment on introduit une fonction résidentielle sur ce campus ?* ». Elle partage avec l'auditoire les pistes retenues par le groupe de travail. La première étant de faire intervenir différents acteurs pour répondre au spectre des besoins en faisant agir à la fois les promoteurs, les bailleurs sociaux et le CROUS. La seconde est de construire une « *ingénierie spécifique* » qui permet de développer une offre de service aux habitants, d'impliquer l'université dans la programmation et l'animation des résidences, de mobiliser des

acteurs privés sur du foncier public.

Concrètement, « *cela implique d'identifier le porteur de cette stratégie en matière de logement sur Porte des Alpes. Est-ce l'État, la COMUE, le CROUS ?* ». Mais également de mettre en place une approche économique globale du sujet et de réfléchir à la mise en concurrence de constructeurs/gestionnaires sur la base d'une « *charte du logement* » ?

Pour conclure, elle ajoute que ce campus-là ne peut pas attendre le développement d'une dynamique urbaine et qu'il doit être un élément levier du territoire et ne plus attendre le développement de la ville. ■

### « Impliquer les étudiants dans la ville »

**Elise Renaudin,**  
directrice déléguée de l'AFEV,  
accompagnée de Béatrice Mérigot,  
responsable nationale des KAPS, et  
David Coirier chargé de mission à la  
ville de Toulouse

Elise Renaudin intervient pour témoigner d'une expérience de l'intégration du logement dans la ville. L'AFEV, rappelle-t-elle, est un réseau spécialisé dans l'intervention d'étudiants solidaires dans les quartiers populaires.

Elle revient rapidement sur le projet de Louvain-la-Neuve et des Kots à projets qui a conduit l'AFEV à créer les KAPS (Kolocations à Projets Solidaires). Louvain-la-Neuve c'est, dit-elle, un campus autour duquel s'est construit la ville. Dans le projet initial de l'université, il y avait « *l'idée d'une mixité maximale* ». Un campus qui n'est pas réservé à la communauté universitaire, mais qui brasse les catégories socioprofessionnelles. Dès la création s'est posé la question de « *comment on fait vivre la vie sociale* » et c'est de cette question que les « *Kots à projets* » ont vu le jour. Kots faisant référence « *au placard à balais et donc par extension à la chambre d'étudiant* », explique-t-elle. L'idée est de proposer à des étudiants d'habiter en colocation autour de projets qui peuvent être très vastes (sportifs, humanitaires...). Actuel-

lement, il y a plusieurs milliers d'étudiants impliqués en Belgique.

À l'AFEV, ils se sont intéressés à cette idée d'impliquer les étudiants dans la ville et de rapprocher université et territoire. C'est au croisement de plusieurs politiques « *de la ville, de la jeunesse et de l'enseignement supérieur* » qu'ils ont développé les KAPS. Il y a aujourd'hui 500 KAPSeurs avec deux typologies d'implantation. En diffus, dans le logement social, et sur des créations de résidences hadoc.

Béatrice Mérigot poursuit l'intervention en expliquant « *comment l'AFEV répond à l'enjeu de l'intégration des étudiants dans la ville avec les KAPS ?* »

Pour elle, l'AFEV y répond de trois manières. Tout d'abord, il offre la possibilité de créer du logement étudiant abordable dans du logement social, à partir du moment où « *cette création se double d'une implication des étudiants dans le territoire* ». Ce système crée ainsi de la mixité sociale.

Deuxièmement, elle explique qu'à travers le logement, c'est l'accès à l'autonomie et l'investissement dans la cité qui est en jeu. Beaucoup de KAPSeurs sont décohabitants. Ils vont pouvoir trouver dans ce projet « *une aventure collective* » où ils peuvent concilier leur envie d'engagement avec une véritable vie d'étudiant. Elle précise que les projets qu'ils vont mener dans le quartier vont aussi renforcer leurs compétences au-delà de ce qu'ils peuvent acquérir dans le milieu universitaire.

Troisièmement, le contrat a une dimension sociale. « *Ce n'est pas juste un toit, c'est habiter dans le quartier* ». L'apprentissage du vivre ensemble se fait dans la colocation, mais aussi en dehors. Pour elle « *être habitant, c'est une modalité centrale pour faire partie de la cité* ». Elle conclut en expliquant que s'engager dans une KAPS c'est aussi « *s'engager en faveur d'une ville plus mixte, plus humaine, plus durable et plus participative* ».

David Coirier, chargé des enjeux sociaux

du renouvellement urbain à Toulouse vient apporter une illustration au projet. Pour lui, à partir du moment où l'on nomme les KAPSeur, un peu comme on parle des citoyens ou des habitants, c'est que « *le projet commence à fonctionner* ». Il explique également que c'est un projet collectif pour les KAPSeurs, mais aussi pour les institutions. Le Schéma Directeur du Logement Etudiant (SLDLE) en 2009 donnait déjà des éléments sur la nécessité de trouver des expériences de colocations au vu des attentes des étudiants.

À Toulouse, avec l'AFEV, ils ont développé l'expérience dans quelques unités de logement. Puis, avec l'ensemble des partenaires locaux, ils font le choix d'investir plus fortement le tripode du Mirail en se demandant comment une partie du bâtiment « *peut être investie par les colocataires solidaires* ». Le projet ne s'est pas monté facilement puisque l'immeuble était prévu à la démolition, mais il aboutit en septembre 2014 et « *dès le lancement ça a fonctionné* ». Tous les logements ont été remplis. 70 colocataires dans 24 logements dès le lancement. « *Je n'y croyais pas* », raconte David Coirier.

Il souligne l'avantage pour le bailleur de pouvoir facilement reconvertir ces logements pour accueillir des familles en cas de besoin. « *Le projet KAPS a fédéré* », dé-

clare-t-il. Cette singularité d'entrée avec le monde universitaire est d'ailleurs renforcée par la signature du contrat de ville, où il y a un programme pour une prise en compte de l'enseignement supérieur, du logement étudiant et de la vie étudiante.

Pour conclure, il précise qu'à Toulouse, ils vont développer des expérimentations au niveau de l'espace public en profitant de ces habitants particuliers, les KAPSeurs, pour « *faire grandir l'expertise d'usage autour des ateliers urbains* ». Il termine en affirmant qu'être « *étudiant citoyen, c'est conjuguer engagement solidaire et logement étudiant* ». ■

### « Offrir des cadres de vie attractifs aux étudiants »

**Nadia Seghir,**  
conseillère municipale déléguée à la  
vie étudiante de la ville de Metz

L'élue de Metz commence par souligner le « *caractère technique de la journée* », mais que cela est particulièrement important puisque les élus ne peuvent pas « *penser et appréhender au mieux l'impact des évolutions majeures dans le domaine de l'enseignement supérieur et de la vie étudiante* » sans eux. Les élus sont beaucoup dans une construction en consultation avec les agences d'urbanisme pour

concevoir ce tissu territorial de développement universitaire.

Se faisant l'écho des propos de Catherine Vautrin sur le rôle des transports, elle explique qu'à Metz, ils s'en servent pour désenclaver le site universitaire. Ils ont récemment développé un transport en site propre pour « *intégrer cette politique de la vie étudiante en dehors du campus, mais à l'intérieur de la ville et de concevoir la ville dans les campus* ».

Son intervention a pour objectif de présenter la façon dont des actions se développent sur le territoire de Metz en termes de logement étudiant. Elle décrit tout d'abord, le contexte de l'Université De Lorraine. Elle concerne 75000 étudiants, c'est-à-dire 3,2 % des effectifs nationaux et « *se distingue par le poids des écoles d'ingénieurs et des formations paramédicales et sociales* ». L'université est implantée sur deux grands pôles à Metz et à Nancy, entraînant de fait de nombreux mouvements interrégionaux. La ville de Metz se distingue dans « *le classement du magazine l'étudiant au 6e rang des villes étudiantes* » en particulier grâce au sport (5e pour le nombre d'équipements sur site), aux sorties (équipements culturels, nombre de festivals) et enfin au logement (chambre CROUS, prix du mètre carré). Elle déclare ainsi que « *Metz devient une ville étudiante* ».

Elle poursuit en évoquant « *la problématique logement et cadre de vie* ». C'est une préoccupation « *importante depuis 8 ans pour la municipalité* ». Avec l'université, ils portent un label « *région-campus* » qui se conjugue sur 3 axes forts : « *renforcer et mettre en valeur des pôles d'excellence, offrir des cadres de vie attractifs aux étudiants et enseignants chercheurs et promouvoir des campus innovants, ouverts sur la ville* ». À Metz, ils ont réellement adopté « *l'approche de l'environnement* ».

Pour elle, la ville de Metz et l'agglomération ne sont pas « *des organes compétents* » pour suivre les opérations de constructions et de réhabilitation de logement étudiant, mais elles sont « *confiées au CROUS qui les associe dans ce portage de comité technique* ».



Nadia Seghir développe ensuite les actions de « *colocation solidaire et de label jeune qui sont intégrés dans le PLH de l'agglomération* ». « *Des solutions, nous en avons* », déclare-t-elle. La première, c'est celle des KAPS. Elle soutient ainsi fortement l'initiative de l'AFEV. Détaillant l'opération, elle explique que l'expérience de collaboration entre les acteurs locaux autour « *du développement, de la rénovation et de l'intégration de l'animation du logement étudiant* » a été mise en place depuis avril 2012, en lien avec l'AFEV. Elle partage le retour d'expérience avec la salle, témoignant d'un bilan très positif pour les sites où sont logés les KAPSeurs. La colocation permet de réduire le coût des loyers et l'accompagnement se veut solidaire. D'un point de vue quantitatif, elle précise que « *les KAPseurs accompagnaient 50 enfants issues des quartiers visés politiques de la ville en 2012 et aujourd'hui, nous sommes à 150 accompagnements avec un retour positif des écoles* ». La ville de Metz a également développé des systèmes de « *volontaires en résidences* » (...) *qui sont les ambassadeurs dans des quartiers visés politique de la ville* ».

Elle revient ensuite sur un autre dispositif qu'est le « *label offre jeune* » développé par une association jeunesse sur Metz, le CLAJ — comité local pour le logement autonome des jeunes. Ce label permet d'identifier et d'attribuer des logements en respectant plusieurs critères comme un loyer encadré ou encore l'étiquetage de la partie environnementale et énergétique du logement, en contrepartie d'un suivi de bail. L'objectif de toutes ces actions est de favoriser l'« *accès des jeunes au parc privé, alors même qu'ils sont souvent confrontés au coût important des loyers des petites surfaces ou aux réticences des propriétaires* ».

Elle conclut sa présentation en déclarant que « *ces deux actions engagent en tant qu'acteur et facilitateur, pour améliorer l'offre du logement et l'accessibilité aux jeunes sur le territoire. Elles permettent de veiller aussi à une meilleure adéquation entre l'offre et la demande en matière de logement étudiant* ». ■

## Réactions et échanges

Les participants présents au séminaire ont eu l'opportunité de réagir à la suite de l'ensemble des interventions. Les réactions de la salle ont été nombreuses, souvent sous forme de témoignages, mais également autour de propositions concrètes sur la question du logement étudiant.

Plusieurs intervenants sont revenus sur les rythmes, qui ont un fort impact sur la vie étudiante et nécessairement sur la question du logement. À Nantes, comme dans beaucoup d'agglomérations, la question de la modification des emplois du temps pour désengorger les transports se pose. À ce sujet, Guillaume Houzel confirme que les rythmes sont « *éminemment perfectibles* ».

La question de la gouvernance, autour du quatuor et de son « *chef d'orchestre* » est bien sûr revenue dans le débat.

Denis Lambert, directeur du CROUS de Paris à ce sujet à souligné l'importance des partenariats et le volontarisme nécessaire. Il a cependant précisé qu'il ne faut pas pour lui trancher la question du « *premier violon* » et laisser cela se faire au niveau local. Nicolas Delesque, en tant qu'Universités et Territoires, a voulu lui aussi aller dans le sens d'une liberté des acteurs locaux de leur fonctionnement.

La question du stock a une nouvelle fois été évoquée. La production de logements privés s'appuie beaucoup sur des effets de défiscalisation. Quid du devenir de ces résidences vingt ans après? Pour François Rio, on ne doit pas laisser les opérateurs privés trouver seuls leurs réponses sous peine de les voir imposer des solutions qui ne satisferaient pas les collectivités. Marc Prévost a souligné par ailleurs, la nécessaire mise en adéquation la représentation que l'on peut avoir d'une gestion équilibrée avec les évolutions du monde étudiant. Pour lui, il est nécessaire de diversifier l'offre de logements, « *sans opposer les camps* », afin de répondre à l'ensemble des besoins.

Nicolas Delesque souligne que les élus, qui signent les permis, doivent sans doute discuter davantage avec les gestionnaires et pas seulement le promoteur ou le constructeur. Damien Denizot rappelle cependant que le permis de construire arrive trop tard et qu'il faut des partenariats en amont. Pour Fabienne Cresci, on est loin de pouvoir imposer la qualité de gestion, mais il faut que les élus « *sachent parler aux promoteurs* », qu'ils fassent part de leurs attentes.

Un autre élément de débat a été la question de la connaissance de l'offre. De nombreux intervenants ont mis en avant les difficultés à connaître les stocks et surtout les opérations en cours de réalisation. Même si l'on connaît des avancées certaines sur ce sujet, avec par exemple le travail de l'AIRES qui recense parmi ses adhérents les projets portés pas des opérateurs privés.

Sur le modèle d'implantation du logement étudiant à soutenir, Nicolas Delesque, souhaite « *atténuer un débat où l'on tranche des choses alors que la question est plus complexe* ». Pour lui, il n'y a pas un modèle unique, il suffit de « *regarder ce qui existe à l'étranger* ». Ainsi, la question n'est pas d'avoir un modèle urbain où tout doit être mis en centre-ville, mais de voir comment « *on fait marcher les services, le logement, l'enseignement, et la ville pour avoir un modèle qui fonctionne et où la vie étudiante est possible* ».

Les différents étudiants présents dans la salle, en tant que vice-présidents de CROUS ou vice-présidents étudiants d'universités ont quant à eux rappelé l'importance quand on parle du logement étudiant de prendre en compte l'avis des étudiants directement, un élément peu abordé dans l'ensemble des débats de la journée.

François Rio conclut la journée en annonçant la mise en place d'un groupe de travail pour poursuivre les réflexions de la journée ■

## Groupe de travail Habitat étudiant

**Suite au séminaire, un groupe de travail est mis en place pour réfléchir autour de 17 pistes à creuser afin de capitaliser et valoriser des bonnes pratiques, voire conduire des expérimentations.**

### I - Quelle gouvernance?

**1. Identifier les conditions de «bonne de gouvernance» territoriale du logement étudiant sans chercher à la normaliser réglementairement (ouvrir le droit à l'expérimentation).**

**2. Développer des stratégies territoriales enseignement supérieur et recherche avec une composante logement étudiant en lien avec le PLH notamment. (Nota, un séminaire spécifique aura lieu sur le sujet à l'automne prochain).**

**3. Développer une fonction d'observation de la structuration de l'offre mais également de caractérisation de la demande (les besoins, les usages) si possible avec une dimension prospective (anticiper sur les rythmes, les besoins de demain).**

**4. Intégrer la question du logement étudiant dans les politiques de rénovation urbaine, d'éco-campus, et de smart-city.**

**5. Limiter les phénomènes d'éviction de certaines populations (familiales, jeunes actifs) dans le parc diffus des coeurs de centre-ville.**

**6. Faciliter le foisonnement de l'offre (publique/ Privée/ en diffus ou pas) pour éviter les constructions de résidences dédiées (avec ou sans incitation fiscale ou subventions) mais qui risquent d'être à moitié vide une bonne partie de l'année.**

**7. Disposer d'une cartographie la plus exhaustive possible de l'offre de logement étudiant (dédiée) et de la demande (étudiants non locaux) au moins pour les 30 principales villes étudiantes.**

**8. Inventer de nouvelles règles de montages pour les fonciers publics à vocation définie trop étroitement.**

**9. Conditionner l'attribution des PC à la connaissance de l'identité des gestionnaires et surtout de leur référence et projet de gestion.**

**10. Utiliser la garantie apportée par les collectivités aux bailleurs sociaux souscripteurs de PLS étudiant, pour obtenir des contreparties (à définir)**

**11. Question du logement étudiant dans les sites délocalisés : niveau de prestation, visibilité, seuil de viabilité, etc.**

### II - Pour quels projets ?

**1. Revoir l'hyper-segmentation du logement spécialisé entre étudiants, alternants, jeunes travailleurs, etc... pour favoriser de la mixité et/ou lutter contre les taux de vacances croissant.**

**2. Intégrer les pratiques numériques des étudiants qui utilisent des plateformes partagées type AirB&B et Le bon coin (housinganywhere) pour se loger, voire également contourner et dévoyer l'ALS pour sous-louer pendant leurs mobilités nationales (pour les stages) et/ou internationales (Erasmus et autre césures...).**

**3. Anticipation, planification et requalification des résidences étudiantes en lien avec les schémas de développement, d'aménagement, de regroupements universitaires voire de fermetures des sites universitaires.**

**4. Stimuler le développement systématique de véritables services et la modularité des « parties communes » dans les résidences étudiantes pour prendre en compte les nouveaux besoins des étudiants en espaces de travail collectif, de création d'entreprises, de vie associative.**

**5. Favoriser la mixité des fonctions urbaines dans les zones à forte concentration étudiante**

**6. En anticipation des questions de dévolution et de valorisation du patrimoine foncier et bâti universitaire, et de la transformation de campus urbains mono-fonctionnels, enclencher une réflexion sur le logement des personnels des établissements d'ESR.**



Universités &amp; Territoires

**Universités & Territoires est une publication éditée en partenariat avec l'Afev, l'AVUF, l'ADELE et la CPU**  
ISSN 2263-8431

**Directeur de la publication :** Nicolas Delesque  
**Gérant :** Philippe Campinchi (PCC)

**Rédaction :** Philippe Campinchi, Nicolas Delesque, Alexandre Gavard  
**Crédits photos et iconographies :** DR, Fotolia

**Tarifs d'abonnements :** Individuel : 100 euros HT  
Institutionnel : 500 euros HT

**Parties prenantes :** Convention particulière

**Remerciements :**  
à toute les équipes du 3ème séminaire du réseau des collectivités locales pour l'enseignement supérieur et la recherche  
**Universités & Territoires :**  
Chez PCC 19 rue Molière 75001 Paris

**Tél :** 0684606274

**E-mail :** [redaction@universites-territoires.fr](mailto:redaction@universites-territoires.fr)

**Universités & Territoires est une publication en participation.**

**Merci aux partenaires traditionnels d'Universités & Territoires**





# Trois exemples

Par Nicolas Delesque

*Dans son propos introductif, Alain Weber donnait quelques pistes pour « refonder » la gouvernance de la production de logement étudiant à l'échelle des territoires. Si nous ne pouvons que souscrire à la volonté de redonner aux territoires les rennes de la programmation et des aides à la production, il nous semble dommageable de fermer le débat en désignant les membres du quatuor responsable de cette politique locale qui reste encore à inventer. Mais ne gâchons pas notre plaisir, cette proposition a le mérite de lancer le débat.*

*Cette hypothèse avancée par « Terra Nova » suscite de nombreuses questions : les universités sont elles prêtes à assumer ce rôle ? Le CROUS doit il rester sous une tutelle nationale ? Comment associer les maître d'ouvrage que sont les bailleurs ? Quelle est la place du logement étudiant non conventionné ? Comment articuler l'action des métropoles et des régions ? Et les villes moyennes ? Comment articuler logement dédié et logement diffus en ville ?*

*Afin de participer à ce débat Universités & Territoires publie en annexe de ce compte-rendu, trois exemples d'acteurs qui s'engagent pour faire face à cette pénurie de logements sur leur territoire : un CROUS qui adapte son organisation à une production de logements très particulière sur un territoire particulier, une université qui décide d'intégrer dans ses missions le soutien à l'hébergement de ses étudiants, et enfin un office HLM qui décide de lancer sa marque de gestion de logement étudiant tout en continuant à construire à la demande du CROUS local.*

*En football, en parlant de certain joueur qui fait plus que les attentes liées à son poste, nous louerions le dépassement de fonction. C'est exactement ce que nous avons remarqué et apprécié dans ces trois exemples. Dans la perspective du prochain séminaire ou colloque, pour faire vivre ce débat et participer, à notre niveau, à la recherche de solutions, nous publierons dans nos prochains numéros d'autres initiatives, publiques ou privées. N'hésitez pas à nous envoyer vos contributions et exemples !*

# Dauphine Logement

*Depuis plusieurs années l'Université de Paris dauphine se soucie de l'accueil de ses nouveaux étudiants et en particulier de les aider à résoudre leur problème de logement. Chaque année, l'université estime à plus de 1000 étudiants et chercheurs intégrant ses effectifs en recherche de solution d'hébergement plus ou moins long.*



## BOURSES LOGEMENT

Parallèlement à tous ces services d'aides pour trouver une offre adéquate, l'université et la Fondation Dauphine met en place des bourses-logement réservés à certains étudiants selon des critères de ressources.

Afin d'aller plus loin, l'université, dans son souci d'offrir à tous ces étudiants qui en ont besoin une solution de logements, a décidé en 2014 d'aller encore plus loin et de confier à sa Fondation partenariale Paris-Dauphine créée en 2008, la mission d'acquérir directement des logements afin de les mettre à dispositions de l'Université.

A l'instar des grandes universités européennes, l'Université Paris Dauphine souhaite ainsi se doter de sa propre offre d'hébergement au service de son développement et de sa politique de rayonnement.

Réservations, service interne à l'établissement, sites dédiés d'offres, accompagnement et soutien des étudiants, bourses logement, constitution d'un patrimoine, on le voit l'Université a décidé par tous les moyens de faire face à la pénurie de logements au plus grand plaisir de ces étudiants. Initiative aussi rare que remarquable de la part d'une université française, cet exemple montre peut être le rôle futur que devront prendre les établissements pour rester attractives dans le marché mondiale de la formation. ■



**D**epuis 2012, cet établissement réputé de l'ouest parisien, a décidé de s'engager activement pour faciliter les démarches de ses étudiants face au véritable casse tête que représente la recherche d'un logement à Paris avec différentes initiatives.

## PLATEFORME WEB

Lancé en 2012, le service Dauphine logement, a connu d'emblé un vif succès avec le lancement de la plateforme Web aussi bien de la part des étudiants que des particuliers proposant des appartements. Ces derniers s'engagent à respecter une charte qualité et proposer des loyers encadrés adaptés au public étudiant. Cette plateforme permet aussi de délivrer tout un tas d'information importantes pour les candidats à un logement, des informations sur les différentes offres existantes sur l'Ile de France, l'adresse

des sites et des organismes spécialisés, mais aussi des informations pratiques et réglementaires. L'originalité de cette plateforme repose aussi sur la place laissée à des témoignages d'étudiants pouvant servir d'expérience pour les futurs locataires.

## ACCORDS PARTENARIAUX

En complément de ce service totalement géré au sein de l'université avec du personnel dédié, l'université Paris Dauphine a développé des partenariats privilégiés avec un certain nombre d'organisme pour réserver des places dans leurs résidences pour ses étudiants : CROUS de Paris et Versailles, ALJT, ARPEJ...Enfin, d'autres partenariats avec des organismes spécialisés lui permettent de réserver des places pour ses étudiants internationaux accueillis en échanges universitaires.



*Laurent Batsch est président de l'Université Paris-Dauphine depuis mai 2007. Dans cet entretien, il présente, analyse et détaille la politique de logement étudiant de Dauphine.*

**L'université de Paris Dauphine développe depuis plusieurs années un service logement pour ses étudiants. Comment est venue cette initiative, peu répandue dans les universités française ?**

**Laurent Batsch :** Nous avons 4000 étudiants dont la résidence familiale est éloignée du Campus (en province, à l'étranger ou en lointaine banlieue) et ce chiffre sera amené à progresser dans le futur. Ils sont beaucoup plus nombreux que les chambres proposées par le CROUS de Paris. Paris-Dauphine se devait donc de les aider à se rapprocher du campus. Idéalement, il serait bien que le temps de transport pour nos étudiants ne dépasse pas 45 minutes porte à porte. D'autre part, pour faire rayonner sa marque à l'international Paris-Dauphine doit pouvoir d'accueillir les étudiants étrangers, et les loger comme le font d'ailleurs la plupart des campus anglo-saxons. Le logement est donc devenu un point clé de notre développement à l'international. **Vous avez décidé d'aller encore plus**

**loin en permettant à l'université, via sa Fondation, de se porter acquéreur de quelques logements. Est-ce le début d'une politique de l'établissement d'être, à l'instar de plusieurs universités européennes, propriétaire d'un parc de logement dédiés à ses étudiants et chercheurs ?**

**Laurent Batsch :** Paris-Dauphine a décidé de développer son offre de logements via différentes approches :

La première consiste à mettre en relation les propriétaires et les étudiants, grâce à notre plate-forme en ligne Logement-Dauphine. Les propriétaires dans les environs de l'université sont fiers d'aider des étudiants avec des loyers à prix raisonnables. Quelques 500 logements par an sont mis à disposition de nos étudiants. Puis Dauphine a décidé de développer des conventions de réservation avec différents gestionnaires : des logements à loyer modéré sont ainsi réservés tous les ans chez des bailleurs sociaux pour nos étudiants boursiers.

Le deuxième levier, c'est la convention de réservation. Avec le CROUS, bien sûr, mais aussi avec l'ALJT (Association pour les Logement des Jeunes Travailleurs), ou encore avec des partenaires de long terme. A cet égard, nous sommes très demandeurs de contacts avec les collectivités locales et les sociétés d'économie mixte. Enfin, il y a l'investissement sous diverses formes, porté par la Fondation. Elle a contribué au financement d'un programme d'une résidence étudiante de l'ALJT à Boulogne. Elle a aussi investi en propre dans 55 logements à Nanterre. La majorité des loyers seront dans ce cadre, des loyers intermédiaires. Mais il reste sur ce plan un obstacle fiscal à lever.

**Quel regard portez-vous sur ce manque de logement étudiant qui perdure en France malgré plusieurs plans lancés ces dernières années? Quelles solutions pourriez-vous préconiser et quel rôle pourraient prendre les Universités?**

**Laurent Batsch :** Il y a de la place pour tous les acteurs, publics et privés. Mais les formules défiscalisantes ont montré leurs limites, quand les propriétaires cèdent leur bien à la fin de la période de défiscalisation. Les collectivités préfèrent les

engagements de long terme. En outre, une résidence étudiante est une petite communauté humaine, son animation va au-delà de la gestion locative. Il faut donc privilégier les acteurs, qu'ils soient publics, associatifs ou privés, qui ont une approche qualitative de la prestation de service. Faut-il créer un label ?

Dans le logement, l'obstacle n'est pas le financement. Le sujet clé, c'est évidemment la construction. Là, on touche à la disponibilité du foncier, à la problématique des permis de construire et aux réactions des populations environnantes. Elles ne comprennent pas toujours qu'une résidence étudiante apporte au quartier des baby sitters, des tuteurs scolaires et de la vitalité culturelle et économique.

Et il y a le sujet des loyers bien sûr. Celui de la caution et des formes de mutualisation des risques en ce domaine (caution solidaire). Celui de l'APL (aide personnalisée au logement) qui est intégrée par les propriétaires dans la fixation des loyers et est devenue un soutien aux investisseurs plutôt qu'aux locataires. Faut-il par ailleurs que les locataires continuent à cumuler le bénéfice de l'APL et celui du quotient familial sans condition de ressources ? Enfin, il faut clarifier le statut fiscal des Fondations partenariales des établissements, et reconnaître qu'elles œuvrent pour l'intérêt général quand elles investissent dans du logement étudiant, même si ces logements sont dédiés à leurs propres étudiants. Il est très regrettable que des fonds levés ne puissent pas être investis alors que les besoins sont considérables. ■

## À Nanterre

**La fondation Paris-Dauphine a acquis 55 logements en VEFA à Nanterre dans un immeuble mixte de logements étudiants et d'appartements en accession à la propriété.**

Situé dans le nouveau quartier « Les Jardins de l'Arche », entre la Grande Arche de la Défense et le futur stade Arena, les étudiants pourront gagner rapidement les deux campus de l'université.

L'ensemble est composé de 110 studios étudiants de 16 à 32 m<sup>2</sup> complètement équipés, répartis à part égal entre l'OPDH et la fondation Dauphine pour un peu plus de 1000 m<sup>2</sup> de logements chacun. La livraison est prévue pour la rentrée 2017. ■

# Accompagner la mutation



*Lorsque l'on parle des CROUS et de leurs rôles dans le milieu universitaire français, nous avons tendance généralement à résumer son action à trois activités essentielles : l'attribution des bourses, la restauration et le logement. Outre qu'il est regrettable d'occulter son rôle dans l'accompagnement social des étudiants grâce à son réseau d'assistante sociale, ou de son soutien à la pratique culturelle des étudiants fort peu mise en valeur, il serait intéressant d'interroger, pour ce qui nous intéresse, ce que recouvre cette fonction de « s'occuper du logement des étudiants » aujourd'hui.*

Le monde étudiant a évolué avec la massification des effectifs, de fait la part des étudiants logés au CROUS ne représente qu'un peu plus de 10% des effectifs selon l'OVE, le statut des résidences étudiantes a lui aussi évolué, le CROUS n'étant propriétaire que d'un peu plus de 50% du parc qu'il gère, les établissements d'enseignement supérieur s'occupent eux aussi de vie étudiante et pour certains du logement de leurs étudiants, d'autres ac-

teurs développent du logement social destiné aux étudiants, ...

Face à toutes ces mutations, l'Etat et le Ministère de tutelle du réseau des CROUS, a semblé bien absent comme le rappelait la cours des comptes dans son préambule en soulignant que « *le ministère ne formule pas d'orientations stratégiques pour le réseau des CROUS, ni pour la vie étudiante...* ».

## LE RÔLE DU CROUS

Les débats sur la structure et la place des CROUS ont déjà commencé (rapport Terra Nova, Tentative de transformation du réseau en agence, intégration des CROUS aux Comue, ...). Pourtant, il serait peut être bon d'essayer de définir en amont le rôle que pourrait avoir un organisme public dans un champ aussi large et divers que celui du soutien à la vie étudiante et en particulier sur le champ du logement. Producteur, investisseurs, exploitant, gestionnaire, animateur, « attributeur » ? ... peut être ! Mais il y a un champ sur lequel le réseau des CROUS sera toujours le mieux placé, c'est celui de l'accompagnement des étudiants dans leur prise d'autonomie et en particulier pour les plus fragiles.

## ZOOM SUR UN TERRITOIRE

La politique développée par le CROUS de Paris en matière de logement étudiant est à ce titre intéressante à observer dans un territoire particulier où la pression démographique étudiante est inversement proportionnelle à la mise à disposition de foncier pour construire.

Le CROUS de Paris, embryonnaire jusque dans les années 2000 avec 1900 logements étudiants répartis dans 12 résidences, s'est fortement développé en quinze ans sous l'impulsion de la Mairie de Paris pour totaliser en 2016, 73 résidences universitaires offrant 6 600 logements pour 7 000 lits étudiants.

La particularité immobilière du CROUS de Paris tient au fait que toute sa production actuelle de résidences est le fruit de partenariats avec les bailleurs sociaux de la ville de Paris, propriétaires de ces nouvelles constructions. Cette particularité de production, et l'absence de fonciers importants sur le territoire parisien, conduisent à une implantation de ces nouvelles résidences dans des quartiers peu universitaire, avec des bâtiments de



tailles très variées allant de 20 à 200 logements, dispersés dans les différents arrondissements. Cette dispersion de l'habitat étudiant du CROUS, avec tous les problèmes que cela peut poser en terme de gestion de proximité, l'a amené à impulser une politique volontariste dans l'animation et l'accueil de ses bâtiments.

### UN POLITIQUE D'APPUI

Cela a commencé en 2012, avec un dispositif de tutorat en résidence avec un recrutement annuel d'étudiants, en situation de réussite dans leurs études, pour accompagner principalement les étudiants de premier cycle. Vingt tutrices et tuteurs vacataires présents dans une trentaine de résidences parisiennes, rencontrent les nouveaux arrivants ou ceux qui le demandent en soirée et les week-ends. La mise en place du système de tuteurs référents permet de briser l'anonymat qui représente une difficulté pour ceux qui sortent directement du lycée ou arrivent de province, de l'outre-mer ou de l'étranger. Il permet aussi d'orienter les résidents rencontrant des problèmes (santé, psychologique, matériel) vers des organismes ou des personnes spécialisés (assistante sociale du CROUS, médecine universitaire,...).

Véritable ressource pour l'animation de leur résidence, chaque tuteur développe, en fonction de ses centres d'intérêt, soit directement des activités dans les locaux communs, soit indirectement en relayant les partenariats qu'a tissés le CROUS concernant l'accès à une offre culturelle ou la possibilité de s'engager avec des associations comme l'Afev.

Depuis cette année, le CROUS a décidé d'aller encore plus loin dans sa politique d'animation des résidences, en accueillant onze volontaires en service civil pour amplifier son action auprès de ses locataires.

Engagés pour sept mois, ces volontaires sont répartis en trois missions relevant du domaine de la culture et des loisirs, certains poursuivent la mission de créer du lien entre les étudiants et développer l'animation en résidence universitaire, d'autres sont dédiés à la promotion de l'offre culturelles auprès des étudiants et principalement cette année, participent à l'organisation du concours culturel « Paris X Berlin », enfin trois autres postes mènent des actions de communication pour dynamiser l'information sur l'offre de restauration du CROUS et les animations sur deux sites parisiens.

### UN VOLET D'ANIMATION

Mais accompagner les étudiants dans leurs parcours d'autonomie et dans leurs premières décohabitations, c'est aussi leur apprendre un certain nombre de gestes simples pour contenir leurs dépenses tout en respectant l'environnement. Depuis 4 ans, le CROUS de Paris a lancé dans ses résidences une campagne « éco-résidents », le tri des déchets est valorisé afin de transmettre les consignes et faciliter les bonnes pratiques des étudiants, et dans le cadre du Plan Climat de la ville de Paris, un travail de sensibilisation aux économies d'énergie sera mené chaque année auprès des résidents étudiants.

Sur un autre aspect et pour répondre à l'appétence du public jeune pour les espaces verts, le CROUS a décidé l'installation de micro-jardins collectifs dans les résidences en partenariat avec les associations de jardins partagés de Paris qui

proposent une initiation des étudiants résidents volontaires par des jardiniers et en partenariat avec le REFEDD, association d'étudiants pour le développement durable

Enfin, afin de favoriser le réemploi et l'économie du partage, utile pour un public amené à déménager régulièrement, les initiatives des étudiants favorisant le développement des espaces de troc, d'échange, de location, de réparation dans les résidences universitaires ont été soutenues avec par exemple des bourses ou troc de petits meubles et objets de décoration pour les étudiants en résidences en partenariat avec des associations comme EMMAUS, ou encore par la mobilisation des tuteurs et des résidents pour l'installation de bibliothèques d'échanges et de troc de livres dans les résidences .

Les pistes d'actions et d'interventions des CROUS au coté des étudiants ne manquent pas et le besoin de socialisation dans une société où les parcours individuels sont la norme, devient de plus en plus important.

Aujourd'hui, un des objectifs du CROUS de Paris, en relation avec la ville, c'est le développement des résidences universitaires pour qu'elles deviennent de véritables lieux de vie, de véritable lieu d'apprentissage du vivre et de l'agir ensemble. Un bel objectif au cœur des missions historiques du réseau des CROUS. ■





*Denis Lambert est Directeur du CROUS de Paris depuis le mars 2009. Il a été de 2001 à 2009 directeur du CROUS de Lyon. En 2008, Il fut l'auteur d'un rapport sur le positionnement des oeuvres universitaires dans la politique globale de vie étudiante remis à la ministre de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.*

**Le CROUS de Paris fait un effort particulier pour l'animation de ses résidences, et en particulier en s'appuyant sur des associations. Cela répond à un besoin exprimé par les locataires ou une volonté du CROUS ?**

**Denis Lambert :** Les deux. Les étudiants souhaitent, à juste titre, pouvoir s'approprier leurs résidences pour en faire de vrais lieux de vie. C'est une volonté partagée de l'établissement. Le logement universitaire a une spécificité. Sa valeur ajoutée réside dans sa dimension sociale et d'intégration. Le CROUS n'est donc pas un simple gestionnaire. C'est un acteur à part entière au service du bien-être des étudiants. Créer du lien social, faire vivre la solidarité, contribuer à leur

épanouissement et ainsi à leur réussite universitaire font partie de nos missions.

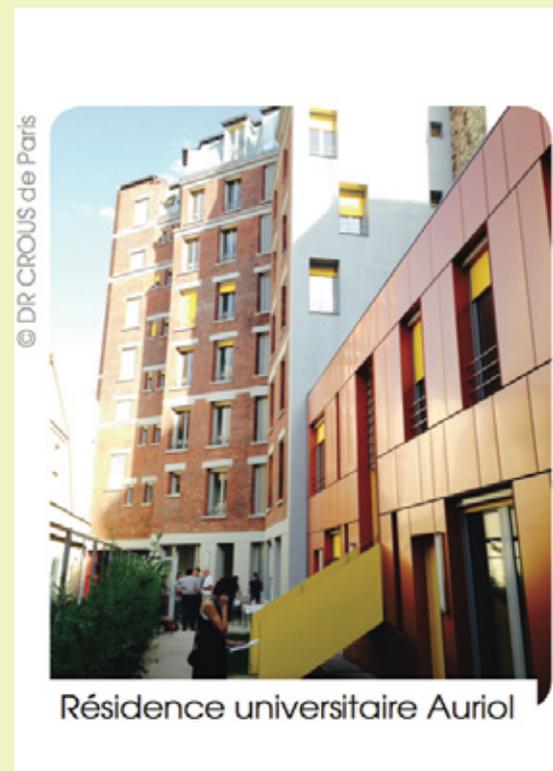
Le CROUS de Paris s'engage ainsi pour le développement de la vie collective et sociale dans ses résidences. Avec l'admission de très jeunes étudiants en 1ère année de Licence, nous avons mis en place un dispositif de « tuteurs » : des étudiants référents dans les résidences chargés d'accueillir les nouveaux arrivants et de veiller à la bonne vie en communauté, des sortes de « grands-frères » et « grandes-sœurs ».

Cela passe aussi par l'ouverture et l'animation d'espaces de convivialité dans les résidences. Nous allons même expérimenter avec la Ville de Paris l'équipement et l'aménagement de certains de nos lieux de vie en résidence pour les rendre polyvalents et modulables. L'objectif recherché est double : d'une part permettre aux étudiants de s'approprier les espaces pour y travailler, seuls ou en groupe ; d'autre part, de permettre à des associations d'y proposer des animations. De même, les projets portés par les étudiants intègrent une forte dimension environnementale ; à titre d'exemples : mise en place d'une campagne de sensibilisation des résidents sur les gestes responsables, création de jardins partagés gérés par les étudiants, création de plateforme de prêt et d'échanges, ...

**Lors du séminaire, a été soulignée la nécessité d'un partenariat important entre les collectivités, les universités et les acteurs du logement social et en premier lieu le CROUS. Dans un territoire particulier comme Paris cela est-il possible ? Avez-vous des suggestions pour améliorer ces partenariats nécessaires ?**

**Denis Lambert :** Les chiffres parlent d'eux-mêmes : en 2001, il y avait moins de 2000 logements étudiants à Paris. A la fin de l'année 2016, le CROUS de Paris aura un parc de près

de 7 000 logements répartis dans plus de 70 résidences. Cela aurait été impossible sans un partenariat fort, et en l'occurrence fructueux, entre l'Etat, la Ville de Paris, la Région Ile-de-France, les bailleurs sociaux et le CROUS évidemment. Notre objectif est de dépasser le seuil des 10 000 logements à l'horizon 2020. Paris est un territoire singulier, c'est une ville campus en tant que telle dans laquelle nous avons l'opportunité de proposer des résidences à taille humaine dans le tissu urbain. Mais nous ne pouvons pas pousser les murs de la capitale, et les opportunités foncières sont rares. A l'heure de la Métropole du Grand Paris, pour pouvoir répondre aux besoins des étudiants de Paris, il nous faut dépasser la frontière du périphérique et construire une coopération renforcée avec la première couronne. Adopter une stratégie de développement par sites universitaires est un des chantiers que nous menons avec les 8 Comue franciliennes et les CROUS de Créteil et Versailles dans le cadre de l'élaboration du projet d'amélioration de la qualité de la vie étudiante et de promotion sociale. ■





# Un bailleur engagé

*La Métropole de Lyon, comme la plupart des métropoles françaises, souffre d'un déficit d'offre de logements en direction du public jeune et étudiant. Elle compte aujourd'hui 145 000 étudiants, dont 32 000 boursiers, pour seulement 8 700 places de logements sociaux étudiants (7 100 gérés par le CROUS, 1 000 gérés par Est Métropole Habitat et 600 par d'autres bailleurs sociaux ou gestionnaires).*

Cette pénurie de logements étudiant abordables conduit les jeunes à rester chez leurs parents, voire à renoncer à venir étudier en région lyonnaise alors même que la mobilité nationale augmente chaque année.

La Métropole de Lyon a choisi de faire du logement social étudiant une priorité pour développer son attractivité au niveau européen et accompagner l'effort de l'Université de Lyon pour son rayonnement international. Une convention cadre a d'ailleurs été signée en novembre 2015 par les 6 acteurs du logement étudiants : l'Université de Lyon, la Métropole, la Région, ABC HLM (association des bailleurs et constructeurs HLM du Rhône) et le CROUS Lyon - Saint-Étienne.

Elle s'inscrit dans la dynamique de pro-

duction du « plan 40 000 » lancé par le gouvernement français et favorise une lisibilité globale des engagements de chaque acteur en faveur du logement social dédié aux étudiants en mutualisant les efforts de toutes les parties prenantes.

Les bailleurs sociaux prennent ainsi une part active dans la construction de logements sociaux étudiants et dans l'émergence d'une offre nouvelle complémentaire à celle du CROUS. Cette part active, EMH, office public HLM de la Métropole du grand Lyon, l'avait déjà prise en accompagnant l'arrivée d'établissements d'enseignement supérieur sur l'Est Lyonnais dans les années 70-80 et en proposant des logements aux étudiants arrivant sur le territoire. Avec ces 700 « logements d'écoles » en gestion directe, fruit de cette histoire, et devant le besoin de production importante

estimée par la collectivité et l'Université de Lyon, EMH a décidé de relancer une production adaptée.

Aujourd'hui avec près de 1 000 logements étudiants en gestion directe, Est Métropole Habitat est le 2ème organisme bailleur de logements sociaux à destination des étudiants sur la Métropole de Lyon. À l'horizon 2016, Est Métropole Habitat gèrera près de 1 300 logements étudiants répartis sur les communes de Villeurbanne, Vaulx-en-Velin et Vénissieux et d'autres projets sont en préparation.

Nouvelle pierre à l'édifice et afin d'accompagner ce développement, Est Métropole Habitat a créé la marque Loc & coLoc, offre de logements dédiés aux étudiants et jeunes actifs. Cela comprend la constitution d'une équipe dédiée spécialisée dans la gestion du logement des jeunes, le développement de services afin de faciliter l'accueil et la vie de ces nouveaux habitants et la mise en ligne d'un site internet [www.locetcoloc.fr](http://www.locetcoloc.fr), permettant de rechercher et de réserver facilement une place dans ses résidences avec le dépôt des dossiers en ligne. ■



# Inauguration **partenariale**

*L'inauguration à Vaulx-en-Velin de la nouvelle Résidence étudiante d'EMH nommé le KSAR et le lancement officiel de la marque Loc & Coloc a donné lieu à un débat au sein de l'Ecole d'Architecture de Lyon (ENSAL) toute proche et partenaire du bailleur.*

Après un mot d'accueil de Nathalie Mezureux, directrice de l'école d'architecture qui a rappelé son attachement au territoire de l'Est Lyonnais et l'engagement de son école et de ses élèves au développement de l'enseignement supérieur sur ce Territoire, trois vice-présidents de la métropole ont pris la parole.

Jean Paul Bret, Vice-Président de la Métropole en charge de l'Université et Président d'EMH a rappelé le contexte local avec l'accroissement continu du nombre d'étudiants ces dernières années et le retard progressif pris dans la constitution d'une offre d'hébergement. Il a salué la prise en compte de cette difficulté dans le nouveau CPER avec de nouveaux moyens dédiés et la prise de conscience de certains élus sur cette

question ; prise de conscience et changement de point de vue sur le monde étudiant pour qui leur accueil apparaît maintenant comme une composante de la politique d'attractivité d'un territoire. Il a rappelé enfin, qu'en parallèle à ces politiques de développement territorial, le défi de la démocratisation de l'enseignement supérieur était toujours d'actualité et qu'un bailleur social comme EMH devait prendre sa part pour éviter « l'écrémage » dû au manque de logements.

Michel Le Faou, Vice-Président de la Métropole en charge de l'urbanisme et du logement, a mis en avant le changement d'échelle que représente l'engagement d'une collectivité comme la Métropole de Lyon. Au delà des montants consacrés, c'est aussi une

nouvelle dynamique partenariale qui s'engage avec la mise en commun de moyens et l'intégration de la problématique de production de logements étudiants dans les autres politiques de l'habitat et du logement (GPV, aménagement, soutien aux bailleurs, ...). Pour illustrer son propos, il rappelle que la production de logements sur l'agglomération de Lyon était de 150 places par an et qu'elle est passée aujourd'hui à un rythme de 550 par an pour rattraper le retard accumulé et accompagner la politique d'attractivité développée par la collectivité.

Hélène Geoffroy, Maire de Vaulx-en-Velin, et depuis Secrétaire d'Etat en charge de la Ville, a rappelé que le développement d'une offre de logements étudiant en relation avec les établissements supérieurs était aussi un enjeu pour sa ville afin de développer les relations entre les écoles et le territoire. Le développement de cette offre est le moyen pour la ville de travailler l'intégration des étudiants, leur prise en compte par la municipalité comme

des habitants à part entière, mais c'est aussi, en développant la vie étudiante et une vie de campus au sein de la ville, un moyen pour une ville comme Vaulx-en-Velin de prendre sa place dans le développement de l'Université et de l'enseignement supérieur dans la Métropole. Elle a rappelé combien la présence d'étudiants sur un territoire était aussi un moyen du développement d'une image d'excellence pour ce territoire et un exemple à suivre pour les jeunes présents sur ce même territoire.

Cédric Van Styvendael, Directeur Général d'EMH et organisateur de cette manifestation, a rappelé l'engagement des bailleurs aux côtés du CROUS pour la construction de logements mais aussi pour proposer une offre complémentaire en gestion directe. Il a rappelé l'importance de la convention cadre qui permet de rassurer tous les acteurs sur les moyens fléchés spécifiquement à la production de logements étudiants et qualifié cet engagement comme « une opération coup de poing » pour rattraper le retard. Il a aussi insisté sur l'attachement d'EMH à l'innovation, à la fois dans la recherche de nouveaux montages de résidences qui assureraient la mixité des différentes jeunesse, mais aussi permettent que les résidences étudiantes soient de véritables ressources pour un territoire en favorisant l'engagement et la participation des étudiants.

Pour appuyer les paroles d'engagement des décideurs politiques, EMH, en partenariat avec l'ENSAL, a eu la bonne idée de faire témoigner deux étudiants, locataires d'EMH, tous deux fondateurs d'une strat'UP favorisant la nourriture saine et les circuits courts, preuves en actes de l'apport des étudiants sur des territoires en développement sociaux et urbains. ■



*Cédric Van Styvendael est Directeur Général chez Est Métropole Habitat*

### **Pourquoi un office HLM comme EMH souhaite développer une offre en direction des étudiants ?**

**Cédric Van Styvendael :** Pour Est Métropole Habitat, le développement d'une offre en direction du public jeune (étudiants mais aussi jeunes actifs) vient répondre à la commande publique de notre collectivité de rattachement, Grand Lyon la Métropole. L'agglomération lyonnaise souffre en effet d'une importante pénurie d'offre de logements accessibles pour les jeunes : pour notre organisme, il s'agit donc de s'inscrire dans cet effort collectif de construction, en livrant une centaine de logements étudiants neufs par an. Nous nous positionnons comme un acteur du territoire engagé sur cette question, partenaire des collectivités territoriales et des établissements d'enseignement supérieur aux côtés du CROUS.

### **Pouvez-vous expliquer le choix du nom « Loc & Coloc » ?**

**Cédric Van Styvendael :** Pour marketer notre offre de logements étudiants, nous souhaitons la différencier du reste de notre parc et la rendre visible. En effet, la cible étudiant se trouve sur un autre marché, la stratégie adoptée est différente et c'est pourquoi il était important de déterminer un nom de marque-produit. Ce segment Etudiant est en effet un axe stratégique fort pour

Est métropole Habitat.

Ce nouveau nom devait être représentatif de la cible, avec une sonorité jeune et actuelle.

Il devait également permettre à la cible d'identifier directement nos offres (de location et de colocations).

Le graphisme du logo choisi fait mention d'Est Métropole Habitat pour mettre en évidence la filiation à notre organisme, permettant ainsi aux publics d'avoir connaissance de l'institution gestionnaire de cette branche étudiante. Les prescripteurs sont ainsi rassurés à la reconnaissance d'un interlocuteur connu et reconnu.

### **L'engagement du bailleur de l'Est Lyonnais dans le « produit » étudiant est-il un signe de l'évolution de ce territoire autrefois stigmatisé ?**

**Cédric Van Styvendael :** Il est vrai que l'Est lyonnais peut parfois encore revêtir une image quelque peu négative et peu attractive pour les étudiants, mais c'est un territoire en plein développement. Pour Est Métropole Habitat, développer une offre de logements étudiants sur ce territoire correspond à une réelle conviction que les besoins y sont importants de la part du public jeune. Les enfants de nos locataires, par exemple, peuvent être concernés par ce besoin de décohabitation vers un logement autonome et peu onéreux.

L'enjeu est ainsi de pouvoir proposer aux étudiants de la métropole des logements de qualité et à des coûts abordables. De plus, notre engagement est aussi de construire des logements facilement accessibles depuis les différents campus de l'est lyonnais (Bron, Vaulx-en-Velin, la Doua, Grange Blanche).

Et puis favoriser l'arrivée d'étudiant sur le territoire c'est aussi participer de son développement et du changement d'image de ces quartiers. Ces jeunes peuvent être une réelle ressource en développant leurs projets, participant aux associations, accompagnant les plus jeunes et tout simplement en y vivant comme d'autres citoyens. ■





## Colloque annuel de l'AVUF Jeudi 9 et vendredi 10 juin 2016 Corte - Corse

### Mondialisation de l'enseignement supérieur et de la recherche **et attractivité des villes universitaires**

**Dans un monde de plus en plus globalisé et caractérisé par l'avènement d'une société de la connaissance, l'enseignement supérieur et la recherche constituent aujourd'hui des atouts essentiels pour les économies nationales et le développement des territoires.**

L'attractivité de ces territoires, et en particulier celle des villes et des agglomérations, résulte d'une combinaison d'éléments économiques, touristiques, culturels, de même qu'une dynamique de création, souvent favorisée par l'installation de formations supérieures, d'étudiants, de chercheurs confirmés ou de jeunes chercheurs. Ceux-ci peuvent être originaires du territoire, ou venus d'ailleurs.

En 2015, on décompte plus de 200 millions d'étudiants à travers le monde, dont plus de 5 millions dans un pays étranger. Selon l'OCDE, cette mobilité internationale serait doublée en 2025. L'internationalisation de l'enseignement supérieur

est donc une réalité en marche, voire un quasi-marché d'avenir, portant à la fois sur les effectifs d'étudiants mais aussi afin d'attirer les meilleurs. Un marché qui se massifie à vive allure et devient une branche économique à part entière, exploitée en tant que telle par le Royaume Uni et l'Australie, 2ème et 5ème nations bénéficiaires de la mobilité universitaire internationale.

On sait par ailleurs qu'une proportion très importante des entreprises de la nouvelle économie sont créées par des étudiants ou ex-étudiants étrangers (40% dans start-up de la Silicon Valley) et que les villes universitaires ont donc tout intérêt à attirer, mais aussi accueillir, intégrer et accompagner dans leur projet les étudiants en mobilité internationale.

Au-delà de ces seuls aspects économiques, l'internationalisation des établissements d'enseignement supérieur constitue un enjeu pour le rayonnement culturel des territoires, pour l'amélioration des conditions d'accueil et de vie

quotidienne de tous les étudiants quelle que soit leur origine, et pour les coopérations vertueuses entre acteurs locaux qu'elle génère.

Comment les villes et les établissements de recherche et d'enseignement supérieur peuvent-ils se positionner sur ce marché international de plus en plus concurrentiel ? Créer des campus spécifiques, opérer des délocalisations coopératives, accueillir des établissements d'ESR étrangers, co-construire un modèle à plusieurs ? Une fois engagé dans une politique internationale, comment mesurer la valeur ajoutée en matière de rayonnement, de budget, de retour sur investissement ?

Le colloque de Corte, organisé les 9 et 10 juin par l'AVUF, Ville de France, la CPU et Campus France tentera de répondre à ces questions et d'ouvrir ainsi des perspectives pour les équipes de gouvernance des collectivités locales et leurs partenaires du monde académique. ■

Inscription et présentation du programme  
**colloques-avuf.com**